

المكتبة القانونية

# عقد الإيجار التمويلى

دكتوره

**نجوى إبراهيم البدالى**

دكتوراه فى القانون التجارى

كلية الحقوق - جامعة المنصوره

٢٠٠٥



دار الجامعة الجديدة للنشر

٣٨ شارع سوتير - الأزاريطة - الاسكندرية ت : ٤٨٦٨٠٩٩




دكتوره
**نجوى إبراهيم البدالى**
دكتوراه فى القانون التجارى
كلية الحقوق - جامعة المنصوره

٢٠٠٥

دار الجامعة الجديدة للنشر
٣٨ شارع سوتير - الأزاريطة - الاسكندرية ت : ٤٨٦٨٠٩٩

بسم الله الرحمن الرحيم

رَبِّ هَبْ لِي حُكْمًا وَأَلْحِقْنِي بِالصَّالِحِينَ

صدق الله العظيم
(الشعراء - آية ٨٣)

**"La richesse consiste bien plus dans l'usage que dans la propriété"**

**ARUSTOTE**

**إن الثراء الحقيقى يكمن فى استعمال الشئ وليس فى تملكه [1].**

(1) MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe : développement et nature juridique, 1980, p. 1.

# مقدمـة

١ـ لقد طرأت على الحيـاة التجاريـة العديـد من الاتفاقـات والعقـود وذلك لمسايرة التقدم التكنولوجى المطرد الذى يتسـم بـه هـذا العصـر والتـى يصعب إدراجها ضمن طائفة العقود التـى نظمـها المشـرع المدنـى. وكـانت بداية هذه العقود فى الدول التى يغلب عليها النظـام الرأسمالى لما يتسم بـه هذا النظام من حرية الأفراد فى تنظيم عقودهـم اعتمـاداً علـى مبـدأ سـلطان الإرادة وأن العقـد شـريعة المتعـاقدين[١]، "ولذلـك أطلـق علـى هـذه العقـود الجديدة أسماء (أنجلـو أمريكيـة) بحسـب منبـت نشـأتها. ونظـراً لمـا يتطلبـه الواقع العملى والبيئة التجارية من تطور كان لابـد مـن البحـث عـن مفـاهيم قانونية جديدة لهذه العقود، حتى لا يكون تطبيق القواعد التقليدية للعقود عقبة أمام المشتغلين بالتجارة" [٢].

ويعتبر عقد التأجير التمويلى من الغقود الجديـدة التـى طـرأت علـى الساحة التجارية فى الآونة الأخيرة، وقد أطلق على هـذا النـوع مـن العقـود اصطـلاح Leasing وترجـم إلـى الفرنسـية بـاصطـلاح Le crédit-bail أو الائتمان الإيجارى[٣]. وقـد اسـتخدم التـأجير التمويلـى منـذ عـام ١٩٣٠ فـى الولايات المتحدة الأمريكية فى المجـال العقـارى، وسـنة ١٩٥٠ فـى مجـال المنقولات، فى حين لم يُعرف التأجير التمويلى من الناحية العملية فى أوربا إلا فى أواخر الخمسينيات، وفى أعقاب سنة ١٩٦٠ بدأ ينتشر فى العديد من الدول الأخرى[٤].

---

(١) فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، بدون ناشر، ط٢، ١٩٩٧، ص ٩

(٢) المرجع السابق، نفس الموضع.

(٣) راجع فى ذات المعنى : المرجع السابق، نفس الموضع.

(4) BEY et GAVALDA, Le crédit-bail mobilier Que sais-je ? PUF., Paris, éd. 1981. p.5 et s; MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe : développement et nature juridique,1980. p. XV , n° 111 p. 85 et s.

٢- ويعتبر توفير رأس المال اللازم للمشروعات على اختلاف أنواعها (سواء أكانت زراعية أم صناعية أم تجارية أم مهنية أو خدمية) لشراء المعدات والأصول الرأسمالية اللازمة لها، سواء عند تأسيسها أو عند إحلال وتجديد أصولها القائمة من أكبر العقبات التى تواجه تلك المشروعات وتعجزها عن الأخذ بالأساليب التكنولوجية الحديثة[١]؛ وذلك لاحتياجها الدائم إلى التمويل منذ بدايتها وطوال حياتها، بما يمكنها من مواجهة احتياجاتها التمويلية على نحو يمكن معه الصمود فى حلبة المنافسة. فحتى عهد قريب كان أصحاب المشروعات يلجأون إلى مصادر التمويل التقليدية[٢].

ويقصد بالتمويل، حاجة المشروعات إلى رأس المال اللازم لتزويدها بالمعدات والأصول الرأسمالية سواء عند التأسيس أو أثناء حياتها الإنتاجية. وتنقسم هذه المصادر إلى نوعين أساسيين هما :

أ- المصادر الداخلية Internes [٣]، ومن خلالها يمكن للمشروع أن يلجأ إلى إصدار الأسهم، أو الاحتياطيات باستخدام الأرباح غير الموزعة

---

(١) محمود فهمى، منير سالم، عبد الله سالم، التأجير التمويلى (الجوانب القانونية والمحاسبية والتنظيمية) بدون ناشر، ١٩٩٧، ص ٣،٩.

(٢) حول معان التمويل انظر : عبيد حجازى، تمويل الاستثمارات فى مجال النقل الجوى (رسالة)، جامعة القاهرة، بدون سنة نشر، والمراجع التى أشار إليها سيادته، ص ١٩ – ٢١. مشار إليه فى : رمضان صديق محمد، التأجير التمويلى ومشكلاته الضريبية وفقا لأحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥، الجمعية المصرية للمالية العامة والضرائب، المليجى، القاهرة، (ألقيت هذه المحاضرة فى الندوة التى عقدت بمقر هيئة خريجى الجامعات بالقاهرة، يوم الأحد الموافق ٢٤ سبتمبر ١٩٩٥) ص ٣.

(٣) ويطلق عليها محمود فهمى، التمويل الذاتى، انظر فى ذلك : محمود فهمى وآخرون، التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ١٠؛ ويطلق عليه رمضان صديق التمويل بالملكية، انظر فى ذلك : رمضان صديق محمد، التأجير التمويلى ومشكلاته الضريبية...، المرجع السابق، ص ٣؛ عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى طبقا للقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٥، دراسة مقارنة بين القانونين المصرى والفرنسى، دار النهضة العربية، القاهرة، بدون سنة نشر، رقم ٢، ص ٥.

وذلك لتوفير رأس المال اللازم له[١]. ولكن يعيب هذا المصدر أنه لا تستفيد منه المشروعات الصغيرة بصفة خاصة، "إما لأن المشروع قد استخدم كل الأموال الموجودة لديه، أو لأن ظروف السوق المالية لا تستوعب طرح أسهم جديدة لزيادة رأس مال شركات الأسهم" [٢].

ب- المصادر الخارجية Externes، أى التمويل من الغير [٣] وهنا يوفر المشروع احتياجاته المالية عن طريق الاقتراض من البنوك أو من الجمهور أو من رجال الأعمال بواسطة إصدار السندات أو الشراء بالتقسيط[٤]. ويعيب هذا المصدر أن الاقتراض من الغير يتوقف على عدة عوامل، منها مدى قدرة المقترض على تقديم ضمانات كافية للمقرض، ودرجة المخاطرة والربحية...الخ[٥]. أما بالنسبة للشراء بالتقسيط[٦] فيتوقف على المركز المالى للبائع، ومدى رغبته فى التخلص من مخزونه السلعى كما لو كان هناك ركود فى البيع والشراء فيلجأ للبيع بالتقسيط لتنشيط حركة البيع[٧].

---

(١) رمضان صديق محمد، التأجير التمويلى ومشكلاته الضريبية...، المرجع السابق، ص ٣.

(٢) فى شروط إصدار الأسهم انظر : على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، دار النهضة العربية، بدون سنة نشر، رقم ٣، ص ٣.

(٣) محمود فهمى وآخرون، التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ١٠.

(٤) رمضان صديق محمد، التأجير التمويلى ومشكلاته الضريبية...، المرجع السابق، ص ٣؛ على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٣، ص ٤.

(٥) انظر : فخرى الدين الفقى، صناعة التأجير التمويلى مع دراسة تحليلية للسوق المصرى، مصر المعاصرة، العدد ٤٥١-٤٥٢، يوليو/أكتوبر ١٩٩٨، السنة التاسعة والثمانون، القاهرة، ص ٢٨.

(٦) حول البيع بالتقسيط انظر : عماد الشربينى، القانون التجارى الجديد لسنة ١٩٩٩، الكتاب الأول (الالتزامات والعقود التجارية)، أبو المجد للطباعة بالهرم، ١٩٩٩-٢٠٠٠، ص ١١١ وما بعدها.

(٧) انظر: على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٣، ص ٤؛ فخرى الدين الفقى، صناعة التأجير التمويلى...، ص ٢٨

٣- وإزاء الصعوبات التى قد تصاحب تدبير التمويل من خلال المصدرين السابقين ظهرت الحاجة إلى البحث عن وسيلة أخرى للتمويل غير تلك الوسائل التقليدية بحيث تناسب المشروعات التى تعجز وسائل التمويل التقليدية عن توفير احتياجاتها المالية، وفى ذات الوقت تحمى المؤسسة المالية من خطر إفلاس المشروع المستفيد وعدم استرداد التمويل الذى منحته له[١]. ويعد التأجير التمويلى هو أفضل وسائل التمويل التى تحقق هذه المعادلة[٢]، خاصة بعد تزايد دور القطاع الخاص فى عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية وما يشهده العالم من طفرة فى تكنولوجيا الإنتاج فى الفترة الأخيرة. لذا ظهرت الحاجة الماسة لهذا العقد الذى يمكن عن طريقه أن يحصل المشروع على ما يحتاج إليه من أصول رأسمالية دون أن يضطر إلى دفع ثمن تلك الأصول فى الحال، وإنما يلتزم فقط بدفع القيمة الإيجارية التى يتفق عليها الطرفان، وفى نفس الوقت يحتفظ المؤجر (شركة التأجير التمويلى) بحقه فى استرداد تلك الأصول عند امتناع

---

(١) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٣، ص ٨؛ محمود فهمى وآخرون، التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ١٠ وما بعدها.

(٢) ففى عقد التأجير التمويلى يتقدم الشخص للشركة بطلب تمويل شراء معدة حدد مواصفاتها مسبقا مع البائع وثمنها، وبذلك أصبح المال مؤجر بمعرفة الشركة (المالكة) لمدة محددة. وفى نهاية المدة يكون للمستأجر ثلاث خيارات إما شراء المال بثمن متفق عليه مع خصم أقساط الإيجار، أو رد المال المؤجر وإنهاء العقد، وإما تجديد العقد لمدة أخرى بشروط جديدة.

"Le schéma suivant : celui qui désire s'équiper passe avec une société spécialisée (la société de crédit-bail ou "lessor" un contrat aux termes duquel le crédit-bailleur acquiert un matériel choisi par le futur utilisateur (qui en arrête les caractéristiques techniques et le prix avec le vendeur). Le bien acheté est immédiatement loué par la société de crédit-bail (propriétaire), pour une période déterminée. A l'issu de celle-ci, l'utilisateur dispose d'une triple option : soit acquérir le bien pour un prix sensiblement égal à sa valeur résiduelle et initialement convenu ; soit mettre fin au contrat et restituer la chose louée ; soit s'engager pour une nouvelle location à de nouvelles conditions' P. - M. Du Chambon, M. ALTER, Initiation aux Techniques Contractuelles Récentes, Cours de Doctorat, d'Ain-Chams et Mansourah, Mars, 1985, p.7 ; F. COLLART DUTILLEUL et PH. DELEBECQUE, Contrats Civils et Commerciaux, Précis Dalloz, 1991, n° 352, p. 248.

المستأجر عن تنفيذ التزامه بدفع الأجرة المتفق عليها[١] فـى الميعـاد المتفق عليه، أو فى حالة إفلاس المستأجر، حيث إن هذه الآلات والمعدات لا تدخل فى أموال التفليسة بل تظل مملوكة للمؤجر (شركة التأجير التمويلى) طوال مدة الإيجار. وتوفر هذه الوسيلة من وسائل التمويل الحديثة نسبياً [٢] العديـد من المزايا التى يمكن من خلالـها للمشروع المستفيد (المستأجر)، ومـالك الأصل (المؤجر)، والمنتج تحقيق عائد مجز[٣].

٤- ويعتبر عقد التأجير التمويلى إحدى وسـائل التمويـل الخـارجى متوسط وطويل الأجل[٤]، ويقوم هـذا العقد علـى فكـرة التمويـل العينـى[٥]، والذى من خلاله يستطيع المشروع الحصول على ما يحتاج إليه من أصـول رأسمالية سواء عند بداية التأسيس أو لدى إحـلال وتجديـد المعدات دون أن يستنفد الموارد المالية الموجودة لديه فـى حالـة شراء هـذه الأصـول؛ حيـث يلجأ المشروع إلى إحدى الشركات المتخصصة فـى مزاولـة نشـاط التـأجير

---

(١) محمود فهمى وآخرون، التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٣.

(٢) حول "حداثة التأجير التمويلى بالمقارنة بطرق التمويل الأخرى" انظر :
"Originalité du crédit-bail par rapport aux modes de financement traditionnels" MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe, op. cit., n° 34 et s. p. 26 et s.

(٣) رمضـان صديق محمـد، التـأجير التمويلـى ومشـكلاته الضريبيـة...، المرجـع السابق، ص ٤.
MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe, op. cit., n° 44 et s. p. 32 et s.

(٤) التأجير التمويلى متوسط الأجـل هـو الـذى تـتراوح مدتـه مـن ثـلاث إلـى سـبع سنوات. ويستخدم هذا النوع من القروض لتمويل المشروعات التى تعـانى مـن عجز فى السيولة النقدية لفترة طويلة وحاجتها إلـى إجراء توسـعات رأسمالية أما التأجير التمويلى طويل الأجل هو الذى تزيد مدته على سبع سنوات. انظر: حسن محمـد علـى حسنين، البنـوك التجاريـة بيـن الانتمـان القصـير والطويـل الأجل، البنك المركزى المصـرى، الإدارة العامـة للأسـاليب والمنـاهج، معـهد الدراسات المصرفية، ١٩٧٤/٧٣، ص ١٤؛ فخرى الدين الفقى، صناعة التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٢٩.

(٥) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجـع السـابق، رقـم ٤، ص ٩.

التمويلى ويبرم معها عقداً بمقتضاه تلتزم شركة التأجير التمويلى بشراء الآلات والمعدات التى يحددها المشروع، ومن المورد الذى يختاره وبما يتفق مع احتياجاته، على أن تؤجرها له المدة المتفق عليها، وهى عادة مدة طويلة الأجل بحيث تغطى سلسلة المدفوعات النقدية (الأجرة) التى يلتزم المشروع المستفيد بدفعها طوال مدة عقد الإيجار ثمن شراء الأصول المؤجرة، ومصاريف إتمام الصفقة، وهامش ربح معقول لشركة التأجير التمويلى. وتظل هذه الآلات والمعدات مملوكة للشركة المؤجرة طوال مدة الإيجار، دون أن تتحمل الشركة المؤجرة أية تكاليف صيانة أو إصلاح أو أى أعباء أخرى بل تُحملها للمستأجر[١]، كما يتميز هذا العقد بمنح المشروع المستفيد مكنة شراء المال المؤجر فى نهاية عقد الإيجار كأحد الخيارات الثلاثة التى يتمتع بها المشروع المستفيد فى نهاية هذا العقد[٢].

٥- ولم يكن من المتصور يوماً من الأيام أن يكون الفكر الإغريقى هو المصدر لظهور فكرة التأجير التمويلى[٣]، وإن بنى هذا القالب

---

(١) الالتزامات الأخرى التى تقع عادة على عاتق المؤجر ولكن عملاً تقع على عاتق المستأجر كالالتزام بالصيانة وعبء تحمل الأضرار الناشئة عن المال المؤجر وعبء هلاك الشئ المؤجر بفعل القوة القاهرة مع تحمل المستأجر عادة بأقساط الإيجار عن المدة الباقية.

'Les autres obligations normalement à la charge du bailleur sont également écartées la plupart du temps, et mises au compte du preneur. Ainsi : L'obligation d'entretien, ainsi que toute autre réparation ; les dommages causés par la chose louée, dont la charge est imposée à l'utilisateur ; en cas de perte de la chose par suite de force majeure, les conséquences échappent au bailleur : des clauses précisent souvent que les loyers restant dus sont à acquitter et mettent à la charge du preneur la souscription d'une assurance (l'indemnité versée allant à la société de crédit-bail), P. -M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux Techniques contractuelles récentes, op. cit., p. 12.

(٢) انظر : محمود فهمى وآخرون، التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ١٠.

(٣) انظر : فخرى الدين الفقى، صناعة التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٣١ وما بعدها. فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ١٤.

MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe ,op. cit., p. 1.

التشريعى على سند فلسفى نما وتطور فى أمريكا وأوربا منذ سنوات العشرينيات، ومؤداه؛ أنه كى يتحقق ربح باعتبار أنه هو عمد وعصب ومحرك الاقتصاد الحديث فإن التاجر لا يجب بالضرورة أن يكون هو المالك لأدوات إنتاجه أو لمصنعه أو للمساحة التى يعرض أو يبيع فيها منتجاته، بل يكفيه أن يحتفظ لنفسه بحق الاستعمال لفترة زمنية كافية كى يتحقق له عائد الاستثمار، ومن هنا تكمن علة الكلمة التى أطلقها أرسطو منذ آلاف السنين وهى أن الثروة الحقيقية تكمن فى استعمال الشئ وليس فى تملكه. ومن هنا أيضاً تكمن الفكرة القائمة على أن منشأة ما قد تمنح ائتماناً متمثلاً فى تمويلها الكامل للمعدات والأصول الصناعية والتجارية بوصفها مالكة لهذه الأدوات إلى منشأة أخرى تتمتع بحق انتفاع فى مقابل أن تتحمل هذه الأخيرة المخاطر والأعباء الناجمة عن هذا الشكل من أشكال الاستثمار [١].

٦- وعلى ذلك تتمثل عملية التمويل هذه فى أن المشروع الذى يفكر فى اكتساب حق انتفاع بالأدوات أو بعقارات، فإنه يدعو منشأة ذات طابع مالى تعرف باسم شركة التأجير التمويلى فى أن تتملكها بدلاً منه على أن تترك له هذه الأخيرة حق انتفاع تام لمدة محددة، وخلال هذه المدة فإن المشروع المستأجر يقوم بدفع أقساط تغطى ليس فقط الفوائد والنفقات وهامش الربح ولكن أيضاً ثمن شراء المال المؤجر [٢].

وبصفة عامة الثروة الحقيقية تكمن فى استعمال واستغلال هذه الأموال أو الأشياء وليس فى ملكيتها. ويبدو أن الإغريق لم يفرقوا بشكل واضح ما بين مفاهيم الحيازة والملكية – ولقد تأكد لنا ذلك عندما عدنا إلى الكتاب الأول من مؤلف أرسطو عن السياسة عندما استخدم تعبيرين : الحيازة والاستعمال معبراً عن اكتساب المال بالتملك acquisition وعن

---

(¹) Mario Giovanoli, Le crédit-bail "leasing" en Europe ,op. cit., p. 1.
(²) Ibid., n°2. p. 1.

استعمال الشئ بـ utilisation [١]. وهناك نوع من التأجير التمويلى يعرف، باسم التأجير التمويلى اللاحق، والذى ينطبق حينما يكون هناك مشروع قد اكتسب من قبل ملكية الأموال المستثمرة – خاصة فيما يتعلق بالعقارات-، ويستهدف تحريك هذه الأموال داخل السوق فإنه يقوم فى هذه الحالة ببيع هذه الأموال إلى شركة التأجير التمويلى والتى تعطيه مرة أخرى حق الانتفاع بالأموال وفقا للشروط والأوضاع المتعارف عليها فى عمليات التأجير التمويلى التقليدية [٢].

٧- لما كان نظام التأجير التمويلى يمنح المشروع المستفيد تمويل كامل بنسبة ١٠٠% من قيمة الأصول الرأسمالية التى يحتاجها فإنه يتميز بذلك عن طرق التمويل التقليدية التى تفرض عادة على المشروع المستفيد تقديم حصة مالية تعادل من ٣٠ : ٥٠ % من قيمة الائتمان الممنوح له، علاوة على ذلك فإن هذه الوسيلة المالية الجديدة تناسب المشروعات التى تحتاج إلى القيام بعمليات التوسع والإحلال والتجديد بالإضافة إلى حاجتها إلى تحقيق ربحية عالية، ولكن تكون فى وضع مالى ضعيف فى الوقت الذى تكون قدرتها على التمويل الذاتى محدودة. فالتأجير التمويلى يسمح للمشروعات بالقيام بالاستثمارات اللازمة بحكم متطلبات التطور التقنى والظروف الاقتصادية ومتطلبات التوسع والنمو دون أن تلزم تلك المشروعات بأن تخصص لذلك أموالا معينة فى الوقت الذى يضمن لها بشكل مؤكد اللجوء إلى هذا الأسلوب الجديد للتعاقد وخلال طيلة حياة

---

(1) "En général, être riche consiste plutôt à posséder; en effet, la richesse est l'exercice et l'usage de tels biens".Mais les Grecs ne semblent pas avoir distingué nettement les notions de possession et de propriété. Au surplus, on rapprochera ce passage de la distinction qui est faite dans le livre 1 de la Politique d'ARISTOTE entre la possession et l'emploi, et plus généralement, entre la science de l'acquisition et celle de l'utilisation; MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe, op. cit., n° 1. p. 1.

(2) Ibid., n°2. p. 2.

المشـروع تحقيـق ربحيـة عاليـة بـل واحتماليـة ارتفـاع القيمـة الذاتيـة للمشروع[1].

٨- وقد ظهر التأجير التمويلى فى الولايات المتحدة الأمريكية[2] فـى الثلاثينيات، وبدأ فى المجال العقارى، وابتداءً من سنوات الخمسينيات انتقل إلى مجال المنقولات، ثم انتشر التأجير التمويلى فى أعقاب الحرب الكوريـة سنة ١٩٥٠[3]، وساعد على انتشاره فى الولايات المتحدة الأمريكية، ما يتمتع به الاقتصاد الأمريكى من أوضاع حسنة خاصة فى أعقاب الحرب العالميـة الثانية[4]، وتعدد صور التأجير التمويلى ومرونتها فى تلبية الحاجة إلى السلع. وقد ساعدت الحركة العالمية لـرأس المـال الأمريكـى علـى انتشـار التـأجير

---

(1) MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe, op. cit., n° 3: p. 2.

(٢) حول بداية التأجير التمويلى فى الولايات المتحدة الأمريكية وانتقاله بعد ذلك إلى فرنسا وغيرها مـن الـدول انظـر : محـى الديـن إسـماعيل علـم الديـن، موسـوعة أعمال البنوك من الناحيتين القانونية والعملية، جـ ١، (تشكل الجهاز المصرفـى - القواعد العامة للعمـل المصرفـى - الحسـابات المصرفيـة - الائتمـان المصرفـى وضماناته - الاعتمادات المسـتندية - خطابـات الضمـان) بـدون ناشـر، ١٩٨٧، رقم ٤٤٣، ص ٥٢١ وما بعدها.

(3) BEY et GAVALDA, Le crédit–bail mobilier, p. 5.

(٤) ترجع أسباب انتشار التأجير التمويلى فى الولايات المتحدة الأمريكية إلى؛ قصور السوق الخاص بالقروض متوسـطة الأجـل، الحـد مـن مزايـا الإهـلاك الضريبـى للمعـدات الإنتاجيـة، انتعـاش الاقتصـاد الأمريكـى وارتفـاع معـدلات الربحيـة، ضرورة الإحلال المستمر للمعدات الإنتاجية بفعل التطور التقنى المطرد.

"Un certain nombre de circonstances explique cette création de la pratique, en particulier : Insuffisance du marché des capitaux à moyen terme, fiscalité très sévère en matière d'amortissement fiscal, économie prospère et en pleine expansion, progrès scientifique et technologique galopant entraînant un constant renouvellement des matériels". P.- M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op.cit., p. 6.

حول أسباب نجاح وانتشار التأجير التمويلـى فـى الولايـات المتحـدة الأمريكيـة انظر هانى محمد دويدار، الأرض كموضوع للتأجير التمويلى، دار الجامعـة الجديدة للنشر، الإسكندرية، ١٩٩٩، رقم ١، ص ٧.

التمويلى عالمياً. و قد تخطى هذا النمط التعاقدى حدود المحيط الأطلنطى كى يظهر من جديد فى بريطانيا أولاً ثم بعد ذلك فى أوربا الغربية، وذلك ابتداءً من سنوات الستينيات بشكل كبير وهائل بعد أن تخطت هذه الدول بعض العقبات ذات الطابع النفسى و الضريبى و القانونى[١].

٩- ولقد تنوعت مسميات التأجير التمويلى حسب الدول التى أخذت به فيسمى فى فرنسا Crédit-bail ويعرف فى بلجيكا Location-financement وفى ايطاليا Locazione finanziaria . وقد لاقى هذا الأسلوب الجديد من أساليب التعاقد موضعه المتنامى بين أنماط التعاقد الأخرى وأساليب التمويل الأخرى. ويكفينا دليلاً على ذلك أن نقول إنه فى عام ١٩٧٨ كانت القيمة الإجمالية لرؤوس الأموال الممنوحة فى عمليات التأجير التمويلى فى فرنسا سواء فى مجال المنقولات أو فى مجال العقارات قد بلغت حوالى ٥٣ مليار فرنك فرنسى أى ما يقرب من ١٤% من مجموع الائتمانات الممنوحة للمشروعات، وفى عام ١٩٧٧ فى الوقت الذى لم يكن فيه الرقم المعلن عنه فى عام ١٩٧٨ قد ظهر فإن قيمة المبالغ الممنوحة فى هذا العام وحده قد بلغ ١٣ مليار فرنك فرنسى حسب التقرير السنوى للمجلس القومى للائتمان عام ١٩٧٨[٢]. وفى ألمانيا الاتحادية بلغت القيمة الإجمالية للاستثمارات فى مجال المنقولات والعقارات محل عمليات التأجير التمويلى فى ٣١ ديسمبر سنة ١٩٧٨ ١٩,٤ مليار مارك ألمانى([٣])، ومن بينها ٤,٨ مليار مارك ألمانى تقابل قيمة العقود الموقعة خلال عام ١٩٧٨ فقط.

---

([1]) MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe, op. cit., n°4: p. 2

([2]) Conseil national du crédit, Rapport annuel 1978, p. 180.

مشار إليه فى :

MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe, op. cit., p. 3.

(٣) وهذا الرقم الإحصائى هو المعلن من قبل نقابة المهنيين العاملين فى مجال التأجير التمويلى بألمانيا والتى تضم بصفة خاصة الشركات. انظر

MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe, op. cit., p. 3.

ولتهيئة المناخ فى عديد من الدول لعمليات التأجير التمويلى كان على السلطات العامة أن تعدل القوالب التشريعية أو القانونية القائمة، وكذلك من الضوابط الضريبية والمحاسبية، وذلك من أجل تشجيع العمليات الائتمانية ومن أجل النهوض بالاقتصاد الوطنى. وبالإضافة إلى كل ذلك، ومع غزو التأجير التمويلى للقطاع الخاص فإن هذا النمط التعاقدى قد انتشر واستخدم أيضاً من أجل تمويل الاستثمارات العامة والتى تسمى فى هذه الحالة باسم "Leasing public"، وبصفة خاصة فى تمويل العمليات التى تقوم بها المحليات والتى تسمى "Leasing communal" وذلك من أجل تنشيط الاقتصادات المحلية فى الأقاليم التى مازالت فى مهد النمو والتى تسمى فى هذه الحالة "Leasing promotionnel" (١).

وللتأجير التمويلى مزاياه (٢) على المستوى الدولى أيضاً وذلك من أجل تمويل عمليات التصدير، ومن أجل إتمام الاستثمارات الخاصة ذات النمط متعدد الجنسيات، وكذلك من أجل تقديم المساعدات للدول النامية (٣).

١٠ - ولقد أثار التأجير التمويلى، عند دخوله إلى الدول الأوربية، العديد من العقبات الفنية، ليس فقط فى المجال المحاسبى والضريبى، ولكن أيضاً على مستوى القانون الخاص أكثر مما أثار الأمر من مشكلات فى أمريكا، وفى بريطانيا، وأكثر ما أثاره من مشكلات على مستوى القانون الخاص هى مشكلة التكييف والتى تتنازعها الآراء، والتى يمكن أن نجمعها فى أربعة قوالب كبيرة أولاهما أنصار الطبيعة التأجيرية للعقد والتى لها الطابع الغالب، والتى تقابل وجهة النظر التى تأخذ بالتقريب بين هذا العقد وبين البيع مع بعض الفروق. وبين وجهتى النظر المتضادتين السابقتين توجد نظريات تجعل عقد التأجير التمويلى عقداً مختلطاً يقع فى منطقة وسط ما بين الإيجار والبيع. وفى النهاية يوجد الاتجاه الأكثر حداثة والذى يبحث

(1) MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe, op. cit., n°4. p. 3.

(2) Ibid.. n° 60-63. 79-89 p. 40 et s

(3) Ibid.. n°4: p.3

فى إعطاء هذا العقد قالباً قانونياً ذا وظيفة اقتصادية يحميه كقالب تعاقدى حق الملكية الذى يكفله العقد طوال مدة الإيجار[١].

١١ـ والتحديد الدقيق للطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويلى لا يفيد فقط على المستوى النظرى؛ والذى يتعلق بتسهيل عملية دمج هذا النمط العقدى الجديد ذى الطابع المالى وذى الأصول الأنجلو أمريكية فى نظام الالتزامات والحقوق العينية المتعارف عليها فى التشريعات الأوربية، ولكنه يفيد أيضاً من الناحية العملية من أجل تحديد الحقوق والالتزامات المتبادلة بين أطراف العقد وخاصة تحديد المركز القانونى للأطراف تجاه الغير. ذلك أنه إذا ما كانت القاعدة هى مبدأ سلطان الإرادة فى المجال التعاقدى فإن تكييف العملية التعاقدية الخاصة بالتأجير التمويلى يمثل مقدمة ضرورية ولاغنى عنها من أجل سد الثغرات المحتملة الناشئة عن الاتفاق والتى تتعلق بتفسير إرادة الأطراف فى حالة الشك[٢]، وبصفة خاصة فيما يتعلق بتحديد القانون واجب التطبيق وتحديد القواعد القانونية المتعلقة بالنظام العام، وخاصة التى تتعلق بحماية الطرف الضعيف فى العقد. يضاف إلى كل ذلك تحديد النظام المحاسبى والضريبى للصفقة محل التعاقد والتى لا تقل مشكلاتها المحاسبية والضريبية عن المشكلات القانونية سالفة الذكر. كما يمثل هذا النمط العقدى مشكلة فيما يتعلق بالتشريعات التى تأخذ بفكرة التعداد الحصرى للضمانات العينية ومبدأ ألا يمكن للأفراد أن ينشئوا تأميناً عينياً غير منصوص عليه تشريعياً. فكما سبق القول فإن محل التأجير التمويلى هو أن يُمنح مؤجر الأموال ضماناً متمثلاً فى ملكية الأموال المؤجرة على أن يؤخذ فى الاعتبار أنه إذا ما كانت عقود التأجير التمويلى مبرمة فى المحيط الأوربى تكون وحدة واحدة، باعتبارها نابعة من مصدر واحد تنوعت حال تطورها من دولة إلى أخرى حسب البيئة القانونية والقواعد الضريبية المتعارف عليها فى الدولة، وبالتالى فإن مشكلة التكييف

---

(1) MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe, op. cit., n° 5, p. 3 et s.

(2) Ibid., n°6, p. 4.

القانونى لعقد التأجير التمويلى لا تثور فى كافة الدول الأوربية على نفس المستوى. فعلى سبيل المثال فى فرنسا وبلجيكا وإيطاليا صدرت التشريعات التى تتسم بالطابع العملى دون التقييد بالقوالب القانونية الجامدة. وفضلاً عن ذلك قد أخذ هذا الموضوع اهتماماً كبيراً فى فرنسا إذا ما قورنت على سبيل المثال بالموقف فى ألمانيا الاتحادية. كما تشهد المسألة تنوعاً من دولة إلى أخرى فيما يتعلق بطرق الإهلاكات الضريبية وأساليب انتهاء عمليات التأجير التمويلى. ولعل أبرز مثال على ذلك هو التشريع الألمانى. والذى له تميزه فيما يتعلق بالجانب الضريبى لعمليات التأجير التمويلى[1].

١٢- ولم يعد التأجير التمويلى قاصرا على الدول الرأسمالية المتقدمة فقط، وإنما أخذت به دول العالم الثالث فى آسيا[2]، ودول أمريكا اللاتينية[3]، ودول أفريقيا [4] مثل المغرب وتونس ومصر وساحل العاج[5]، ذلك أن اللجوء إلى التأجير التمويلى يساعد الدول النامية على مواجهة صعوبات الحصول على التمويل المصرفى[6]، "وعلاجا للقدرات المالية المحدودة لمشروعاتها، ومن هنا يصبح التأجير التمويلى، بوصفه أداة

---

(1) MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe, op. cit., n° 7. p. 4 et s.

(٢) انظر : شوقى حسين، التمويل والإدارة المالية، بدون ناشر، ١٩٨٦، ص ٥٤٥.

(٣) انظر : رياض فخرى، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلى، دراسة تحليلية، (رسالة)، بدون سنة نشر، ص ١٣؛ هانى محمد دويدار، الأرض كموضوع للتأجير التمويلى، المرجع السابق، رقم ٢، ص ٩.

(4) BEY et GAVALDA, Le crédit–bail mobilier, op. cit., p. 8.

(٥) انظر : هانى محمد دويدار، الأرض كموضوع للتأجير التمويلى، المرجع السابق، هامش رقم ١، ص ٩.

(٦) حسام الدين عبد الغنى الصغير، التأجير التمويلى وسيلة جديدة لتمويل المشروعات التى تعانى من صعوبات مالية، منشور الندوة العلمية التطبيقية عن المشروعات المتعثرة : أسبابها وعلاجها، تنظيم البنك الأهلى المصرى ومكتب شوقى وشركاه للمحاسبة، تحت رعاية محافظ البنك المركزى، ١٨ - ١٩ نوفمبر ١٩٨٩. مشار إليه فى هانى محمد دويدار، الأرض كموضوع للتأجير التمويلى، المرجع السابق، هامش رقم ٢، ص ٩.

لتمويل الاستثمارات الإنتاجية، من بين عوامل دفع التنمية الاقتصادية فى الدول النامية" [١].

ولما كان النظام القانونى المصرى ينتمى للنظام اللاتينى الذى يأتى على رأسه القانون الفرنسي. فإننا فى مجال دراستنا لعقد التأجير التمويلى فى القانون المصرى رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى، سنقارن ذلك بالقانون الفرنسى رقم ٦٦ ـ ٤٥٥ لسنة ١٩٦٦ المنظم لعقد التأجير التمويلى فى فرنسا.

## مشكلة البحث:

١٣- يصاحب نشاط التأجير التمويلى مجموعة من المشكلات رغم أهميته تتمثل فى الآتى :

١- انخفاض معدلات الإهلاك المحاسبية بالنسبة لمعدلات الإهلاك العالمية الأمر الذى يترتب عليه إطالة عمر الأصول الإنتاجية محل العقد، مما يؤدى إلى عدم وجود دافع لدى شركات التأجير التمويلى للتوسع فى ممارسة هذا النشاط، علاوة على أن النظم المحاسبية قد لا تجيز تطبيق وسائل الإهلاك المتسارع لتلك الأصول مما يشكل عقبة أمام ازدهار ونمو هذا النشاط.

٢- حرمان المشروع المستفيد (المستأجر) من خصم قيمة الأصل المؤجر من أرباح السنة التى تم شراءها فيها فى حالة الملكية بشروط معينة.

٣- حرمان المشروع المستفيد من إدخال الأصل المؤجر ضمن ضمانه العام الذى يعتمد عليه عند الاقتراض بما لا يعبر عن حقيقة موقفه المالى، الأمر الذى يترتب عليه ظهوره فى مركز مالى ضعيف، لاسيما أن البنوك والدائنين التجاريين قد يعتبرون المشروع الذى

---

(١) هانى محمد دويدار، الأرض كموضوع للتأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ١٠.

يستأجر جزء كبير من أصوله فى مركز مالى أضعف مما لو كان يمتلك تلك الأصول.

٤- نجاح نظام التأجير التمويلى يتوقف على كفاءة الجهاز العامل به ومهارته وإلمام العاملين به بنظم المعلومات والحاسب الآلى، حتى تستطيع شركة التأجير التمويلى دراسة المركز المالى للمشروع المستفيد (المستأجر)، وفحص المستندات المقدمة منه والمرفقة بطلب الاستئجار للتعرف على قدرته على الوفاء بالتزاماته وخاصة الالتزام بدفع الأجرة، كما يجب أن يتوافر لدى هذا الجهاز خبرة فى التسويق ودراسة حالة السوق ومتطلباته ويمكن أن يتم ذلك بسهولة إذا كان العاملون بهذا الجهاز على دراية كافية باستخدام الحاسب الآلى وشبكات الإنترنت، فضلا عن وجود أشخاص على دراية كافية بقوانين الضرائب ونظم المحاسبة والجمارك المعمول بها.

٥- غياب الدور الإعلامى بالنسبة للقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى، رغم ما يحققه هذا العقد من مزايا عديدة سواء بالنسبة لأطرافه أو بالنسبة للاقتصاد القومى. خاصة أن قطاع كبير من المستأجرين المستفيدين من نظام التأجير التمويلى قد يكونوا محدودى الثقافة، كشريحة المقاولين والعاملين بالصناعة التى لا تهتم بالإطلاع على الجريدة الرسمية وسيلة نشر القوانين.

## خطة الدراسة :

١٤- من الضرورى، قبل أن نخوض فى بحث عقد التأجير التمويلى، أن نحدد الملامح الرئيسية لعقد التأجير التمويلى كدراسة مقارنة بين القانونين المصرى والفرنسى، والأسس العامة لنشاط التأجير التمويلى، والأهمية الخاصة للتأجير التمويلى فى مصر، والخلفية التاريخية لإعداد وإصدار قانون التأجير التمويلى.

بعد ذلك نعرض للقسم الأول فى هذا البحث والذى سيتناول مفهوم التأجير التمويلى وطبيعته القانونية، وينقسم إلى بابين، **الباب الأول** : مفهوم التأجير التمويلى وذلك من خلال بيان ماهية عقد التأجير التمويلى، وتعريف عقد التأجير التمويلى فى القانون المقارن وأنواعه، وصوره، وخصائصه. أما الباب الثانى : فيتناول الطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويلى وذلك بعرض التأجير التمويلى وما يتميز به من خصوصية عن العقود الأخرى التى تتشابه معه، وهل هو عقد إيجار ؟ أم عقد وكالة ؟ أم بيع ؟ أم قرض؟ أم تأجير تشغيلى ؟ أم عقد ذو طبيعة خاصة ؟، والنتائج المترتبة على الطبيعة القانونية الخاصة له.

وفى القسم الثانى لهذا البحث سوف نعرض للنظام القانونى لعقد التأجير التمويلى، وينقسم إلى ثلاثة أبواب، **الباب الأول** : يتناول أركان عقد التأجير التمويلى الموضوعية والشكلية. أما الباب الثانى : **فيتناول** آثار عقد التأجير التمويلى، والذى سنعرض فيه لحقوق والتزامات المؤجر والمستأجر، والتنازل عن عقد التأجير التمويلى، والباب الثالث، نعرض فيه انتهاء عقد التأجير التمويلى، ثم ملحق الرسالة الذى يتضمن نص القانون ولائحته التنفيذية، ونص القانون الفرنسى، ونماذج لعقود التأجير التمويلى، نماذج القيد فى سجل المؤجرين، نماذج قيد عقود البيع التى تتم استنادا على عقود التأجير التمويلى، وأخيرا بيان إحصائى بالشركات التى تعمل فى مجال التأجير التمويلى، وعدد العقود التى تم تنفيذها حتى الآن.

**وبهذا تكون خطة دراستنا على النحو الآتى :**

**فصل تمهيدى** : نشأة وتطور عقد التأجير التمويلى.

**المبحث الأول** : الخلفية التاريخية لإعداد وإصدار قانون التأجير التمويلى رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥.

**المبحث الثانى** : مزايا ومجالات التأجير التمويلى.

**المطلب الأول** : مزايا التأجير التمويلى وأهميته الخاصة لمصر.

**الفصل الثانى** : الشروط التى يجب توافرها فى طرفا عقد التـأجير التمويلـى (المؤجر والمستأجر) فى القانونين المصرى والفرنسى.

**الفصل الثالث :** الشروط الشكلية لصحة عقد التأجير التمويلى فـى القـانونين المصرى والفرنسى.

**الباب الثانى : آثار عقد التأجير التمويلى.**

**الفصل الأول** : التزامات المؤجر والمستأجر.

**المبحث الأول** : التزامات المؤجر.

**المبحث الثانى** : التزامات المستأجر.

**الفصل الثانى** : التنازل عن عقد التأجير التمويلى.

**الباب الثالث** : انتهاء عقد التأجير التمويلى.

**الخاتمة.**

**قائمة المراجع.**

**ملحق الرسالة.**

**الفهرس.**

# فصل تمهيدى

# نشأة وتطور عقد التأجير التمويلى

١٥ـ سنتناول فى هذا الفصل الملامح الرئيسية لقانون التأجير التمويلى ولائحته التنفيذية من خلال مبحثين : أولاهما، نعرض فيه التطور التاريخى لإعداد وإصدار قانون التأجير التمويلى، والثانى، نتناول فيه مزايا ومجالات التأجير التمويلى من حيث مزايا التأجير التمويلى وأهميته الخاصة بالنسبة لمصر ومجالاته.

## المبحث الأول

## الخلفية التاريخية لإعداد وإصدار قانون التأجير التمويلى رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥

**نشوئه :**

١٦ـ لم يكن من المتصور يوما من الأيام أن يكون الفكر الإغريقى هو المصدر لظهور فكرة التأجير التمويلى[١]. فلقد ذهب بعض الفقه إلى أن فكرة عقد التأجير التمويلى ترجع أصولها إلى عهد السومريين[٢] ثم أصبحت أكثر قبولا فى ظل القانون الرومانى الذى كان يطلق عليه "نظام الاستئمان، والذى بموجبه كان يشترط المقرض نقل ملكية الشئ إليه ضمانا لدينه" [٣]. أما فى مصر، فيرى البعض أن التأجير التمويلى كفكرة يرجع وجوده إلى سنة ٣٠٠٠ قبل الميلاد حيث وجدت علاقات ذات طابع منتظم بين الدائنين والمدينين ومثال ذلك، العلاقات الناشئة عن قيام أحد الأغنياء

---

(١) MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe ,op. cit., p. 1.

(٢) فخرى الدين الفقى، صناعة التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٣١ وما بعدها؛ وراجع ما سبق، رقم ٥، ص ٥.

(٣) فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ١٤

بتأجير أدواته أو بعض عبيده أو عقاراته إلى أحد الأغنياء مثله، أو لرجل عادى لمدة معينة (فصل أو أكثر) [١].

أما التأجير التمويلى بصورته الحديثة، فقد ظهر فى أعقاب الحرب الأمريكية الكورية (عام ١٩٥٠ ـ ١٩٥٣) [٢]، وتم تأسيس أولى شركات التأجير التمويلى فى الولايات المتحدة عام ١٩٥٢ م والتى عرفت باسم United States Leasing Corporation [٣]. ثم انتقل إلى العديد من الدول كفرنسا وايطاليا وغيرها من الدول الأوربية والآسيوية والأفريقية [٤].

**أولا : الخلفية التاريخية للقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥:**

١٧ـ أوفدت الهيئة العامة لسوق المال عددا من خبرائها لحضور المؤتمرات الدولية، خاصة المؤتمرات التى يعقدها الاتحاد الأوربى لشركات التأجير التمويلى سنويا [٥]، ثم انتهت الهيئة إلى إعداد مشروع

---

(١) حول أصل عملية التأجير التمويلى وتطورها انظر، رياض فخرى، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلى، المرجع السابق، ص ٦ وما بعدها؛ حافظ كامل الغندور، المرجع السابق، ص ١؛ فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ١٤؛ محمود فهمى، التأجير التمويلى وسيلة جديدة...، المرجع السابق، ص ٥.

(2) Le leasing (crédit-bail en France), technique contractuelle d'origine récente, est né aux Etats-Unis, au lendemain de la guerre de Corée (1950) BEY et GAVALDA, Le crédit–bail mobilier, op. cit., p. 5.

حول انتشار التأجير التمويلى فى الولايات المتحدة الأمريكية انظر :

MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe ,op. cit., p. 85 et s. n° 111.

(٣) انظر : رياض فخرى، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلى، المرجع السابق، ص ٩ وما بعدها؛ عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٥، ص ١١.

(٤) راجع ما سبق رقم ٨، ص ٦.

(٥) انظر : رياض فخرى، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلى، المرجع السابق، ص ٢٤ وما بعدها؛ فخرى الدين الفقى، صناعة التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٣٧ وما بعدها؛محمود فهمى، بحث فى التأجير التمويلى كوسيلة من وسائل التمويل،مصر المعاصرة، السنة الخامسة والسبعون، العدد ٣٩٥، يناير ١٩٨٤، القاهرة، ص ٩٢ وما بعدها.

قانون التأجير التمويلى بعد موافقة مجلس إدارة الهيئة العامة للاستثمار على إدخال هذا النشاط ضمن الأنشطة التى يحكمها قانون الاستثمار. وفى عام ١٩٨٥ وافق مجلس الدولة على هذا المشروع ولكن لم يكتب لهذا المشروع أن يرى النور وذلك لما أبدته الجهات القانونية بوزارة العدل من تحفظات عليه. ولم تيأس هيئة سوق المال وإنما استمرت فى العمل الذى أسفر عن موافقة مجلس الشعب فى الأول من يونيو لعام ١٩٩٥ على مشروع قانون التأجير التمويلى الذى سبق أن أعدته الهيئة فى أوائل سنة ١٩٨٤، الذى أعيدت مراجعته وصياغته بما يتفق مع المتغيرات الاقتصادية والاجتماعية التى طرأت على مصر فى الآونة الأخيرة، خاصة بعد الاتجاه إلى الخصخصة التى تبنتها الحكومة مما أدى إلى تزايد دور القطاع الخاص فى دفع عجلة التنمية فصدر بالمشروع القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ ونشر فى الجريدة الرسمية العدد ٢٢ مكررا بتاريخ ١٩٩٥/٦/٢، على أن يعمل به اعتبارا من اليوم التالى لتاريخ نشره وهو ١٩٩٥/٦/٣، كما صدرت لائحته التنفيذية بقرار وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية رقم ٨٤٦ ب سنة ١٩٩٥ الصادر بتاريخ ١٩٩٥/١٢/١٢، ونشر بالوقائع المصرية، العدد ٢٩١ (تابع) بتاريخ ١٩٩٥/١٢/٢١ على أن يعمل باللائحة من اليوم التالى للنشر، أى من ١٩٩٥/١٢/٢٢، ومن ثم فقد استكمل القانون مقومات تنفيذه[١].

**ثانيا: العقبات التى اعترضت إصدار القانون:**

١٨- لقد اعترض نشاط التأجير التمويلى فى مصر عدة عقبات قانونية نظرا لأن البنوك هى أول من سارعت إلى ممارسة هذا النشاط. وترجع هذه العقبات إلى[٢]:

---

(١) محمود فهمى وآخرون، التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٧.

(٢) انظر: رياض فخرى، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلى، المرجع السابق، ص ٢١.

(١) يتضح من نص المادة ٣٩ من قانون البنوك والائتمان رقم ١٦٣ لسنة ١٩٥٧[١]، وكذلك القانون رقم ١٢٠ لسنة ١٩٧٥ أنه لا يجوز للبنوك التجارية ممارسة نشاط التأجير التمويلي. ولعل الحكمة من ذلك ترجع إلى الرغبة في توفير السيولة النقدية التي تحتاجها لممارسة نشاطها. "وخوفا من تعرضها للمخاطر في حالة ممارستها أنشطة جديدة قد تخرج عن طبيعة نشاطها المصرفي" [٢]. كما يتضح من نص المادة التاسعة عشرة من قانون البنوك والائتمان رقم ١٦٣ لسنة ١٩٥٧ أنه لا يجوز للبنوك ممارسة نشاط التأجير التمويلي لأن هذا النشاط يعتبر من ضمن أعمال البنوك على أساس أن شركات التأجير التمويلي تمنح ائتمان متمثل في التمويل[٣] الذي تمنحه للمشروع المستفيد في صورة ثمن شراء الأصل المؤجر. والمادة سالفة الذكر "تحظر على أي فرد أو هيئة أو منشأة غير مسجلة طبقا لأحكام القانون أن تباشر أي عمل من أعمال البنوك" [٤].

(٢) صعوبة تكييف عقد التأجير التمويلي في ضوء نصوص القانون المدني؛ فالتكييف القانوني لعقد التأجير التمويلي طبقا للمادة ٤٣٠ من التقنين المدني يؤدي إلى تكييفه على أنه بيع بالتقسيط وأن القيمة

---

(١) تنص المادة ٣٩ من قانون البنوك والائتمان رقم ١٦٣ لسنة ١٩٥٧ على "يحظر على البنك التجاري أن يتعامل في المنقول أو العقار بالشراء أو البيع أو المقايضة فيما عدا : ١- العقار المخصص لإدارة أعمال البنك أو الترفيه عن موظفيه. ٢- المنقول أو العقار الذي تؤول ملكيته إلى البنك وفاء لدين له قبل غيره، على أن يقوم البنك بتصفيته خلال سنة من تاريخ أيلولة الملكية بالنسبة للمنقول وخمس سنوات بالنسبة للعقار ويجوز لمجلس إدارة البنك المركزي مد هذه المدة عند الاقتضاء". لمزيد من التفاصيل راجع في ذلك : حسام الدين عبد الغني الصغير، الإيجار التمويلي، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٤، رقم ١٤، ص ٢٠ وما بعدها. محمود محمد فهمي، بحث في التأجير التمويلي...، ص ٩٩ وما بعدها.

(٢) حسام الدين عبد الغني الصغير، الإيجار التمويلي، المرجع السابق، رقم ١٤، ص ٢٠.

(٣) انظر : علي جمال الدين عوض، عمليات البنوك من الوجهة القانونية، دار النهضة العربية، ١٩٨١، رقم ٥٤٨، ص ٥٥٤.

(٤) حسام الدين عبد الغني الصغير، الإيجار التمويلي، المرجع السابق، رقم ١٤، ص ٢٠؛ رياض فخري، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلي، المرجع السابق، ص ٢٢.

الإيجارية التى يدفعها المشروع المستفيد طوال مدة الإيجار هى أقساط الثمن، إذ أن القضاء قد درج على تكييف عقود الإيجار المرتبطة بنقل الملكية على أنها عقود بيع [١] وبالتالى يعتبر التأجير التمويلى بيعا تاما تطبق عليه أحكام البيع بالتقسيط، خاصة انتقال ملكية المبيع إلى المشترى، وبالتالى يتعرض المؤجر لخطر عدم استرداد المبيع فى حالة إفلاس المشترى ودخوله قسمة الغرماء. وبذلك يحرم المؤجر من أقوى ضمانة له وهى احتفاظه بملكية الأصول المؤجرة [٢].

(٣) عدم وجود مزايا ضريبية تشجع على الاستثمار فى هذا المجال. وبالتالى كان لابد من إجراء بعض التعديلات فى القوانين الضريبية بما يناسب هذا النشاط [٣].

١٩- ورغم أهمية عقد التأجير التمويلى بالنسبة للاقتصاد القومى المصرى، إلا أنه قد تأخر صدور القانون المنظم لهذا العقد بعض الوقت للعقبات والمشكلات القانونية السابق ذكرها إلى أن "عرض على اللجنة الوزارية العليا للسياسات والشئون الاقتصادية فى ١٩٨٦/١/٨ فوافقت عليه، إلا أن اللجنة الفرعية التى شكلتها اللجنة الوزارية للشئون التشريعية فى ١٩٨٦/١/٢٢ لدراسة هذا المشروع وافقت على المذكرة التى سبق أن أعدها مساعد وزير العدل وانتهى فيها إلى أن المشروع المقترح غير جدير بالموافقة عليه من حيث المبدأ، وفى أوائل عام ١٩٨٦ أعدت الهيئة العامة لسوق المال مذكرة تفصيلية بالرد على مذكرة مساعد وزير العدل التى تضمنت بعض الملاحظات على مشروع القانون"[٤].

---

(١) رياض فخرى، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلى، المرجع السابق، ص ٢٢.

(٢) حسام الدين عبد الغنى الصغير، الإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ١٤، ص ٢١.

(٣) المرجع السابق، رقم ١٤، ص ٢٢؛ رياض فخرى، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلى، المرجع السابق، ص٢٣.

(٤) محمود محمد فهمى وآخرون، التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٢٨ وما بعدها؛ رياض فخرى، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلى، المرجع السابق، ص ٢٤ وما بعدها.

**ثالثاً : إدخال بعض التعديلات على المشروع وإعداد مشروع جديد :**

٢٠- لقد قامت وزارة العدل بالاشتراك مع الهيئة العامة لسوق المال على ضوء المذكرة التى أعدتها الأخيرة، بإعادة النظر في المشروع وأدخلت عليه بعض التعديلات، وأحالت المشروع المعدل في أواخر سنة ١٩٩٤ إلى مجلس الوزراء للنظر فيه، الذى قام بتشكيل لجنة لإعادة النظر فى المشروع، فقامت تلك اللجنة بإعداد مشروع جديد راعت فيه ما طرأ على الاقتصاد المصرى والساحة الاقتصادية من تغيرات فى العشر سنوات الماضية وخاصة الاتجاه نحو الخصخصة، ثم أعيد عرضه على مجلس الوزراء فوافق عليه وأحاله إلى مجلس الشعب لمناقشته وإقراره فأقره في أواخر مايو عام ١٩٩٥ ثم صدر القانون المنظم لعقد التأجير التمويلي برقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥[١].

٢١- وتقوم الأحكام القانونية للقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى على تنفيذ فكرتين أساسيتين هما، مساعدة المشروعات فى الحصول على الأصول الإنتاجية اللازمة لتأسيسها أو القيام بعمليات الإحلال والتجديد بما يتفق مع طبيعة نشاطها، ومنح المؤجر (شركة التأجير التمويلى) ضماناً لاسترداد رأسماله المستثمر فى ثمن شراء الأصل المؤجر وذلك باحتفاظه بملكيته طوال مدة عقد التأجير. ويقوم على تطبيق هذا القانون إدارة عامة بمصلحة الشركات (قطاع شركات الأموال)؛ حيث يوجد قسم خاص بالتأجير التمويلى يطلق عليه (الإدارة العامة للتأجير التمويلى) يقوم على ثلاث مهام أساسية[٢] :

٢٢- **أولاً : قيد المؤجرين** : يقوم المؤجر بعد استيفاء المستندات والشروط التى يتطلبها القانون؛ من ضرورة أن يكون عقد أو سند إنشائه

---

(١) محمود فهمى وآخرون، التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٢٩ وما بعدها.

(٢) عفاف البحيرى، بحث للترقى لدرجة مدير عام بالإدارة العامة للتأجير التمويلى بمصلحة الشركات، ص ٣ وما بعدها.

مشهراً طبقاً للقانون، وأن يكون نشاط التأجير التمويلى من بين أغراضه، وألا يقل رأسماله عن نصف مليون جنيه مصرى طبقاً للفقرة الثالثة من المادة الأولى من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المعدلة بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١، ودفع الرسم المقرر باللائحة التنفيذية للقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ بالقيد فى سجل المؤجرين التمويليين، ثم بعد ذلك يحصل على بطاقة تخوله القيام بعملية التأجير التمويلى. هذا بالنسبة للأشخاص الاعتباريين، أما بالنسبة للبنوك فلابد من الحصول على ترخيص من مجلس إدارة البنك المركزى المصرى قبل القيد فى سجل المؤجرين.

**٢٣- ثانياً : تسجيل العقود بسجل المؤجرين التمويليين :** يقوم المؤجر باعتماد العقد المبرم بينه وبين المستأجر عن طريق المصلحة ويرفق بطلب القيد فى سجل العقود المستندات الآتية : صورة عقد التأجير التمويلى طبقاً للنماذج التى تعدها مصلحة الشركات (مرفق نموذج لهذا العقد فى ملحق الرسالة)، المستندات التى تحدد مالك المال المؤجر، إيصال سداد رسوم القيد وقدرها خمسون جنيهاً مصرياً، صورة البطاقة الضريبية. وبعد استيفاء تلك المستندات تعتمد العقود من المصلحة وتقيد فى سجل العقود[١].

**٢٤- ثالثاً : متابعة تنفيذ العقود :** "يكون للعاملين بالإدارة المختصة من شاغلى الوظائف التى يصدر بتحديدها قرار من وزير العدل بالاتفاق مع الوزير المختص صفة الضبطية القضائية فى شأن الجرائم التى تقع بالمخالفة لأحكام هذا القانون، ولهم فى سبيل ذلك حق الإطلاع على جميع السجلات والدفاتر والمستندات والبيانات فى مقر المؤجر أو المستأجر وعليهما أن يقدما لهم البيانات والمستخرجات وصور المستندات التى يطلبونها لهذا الغرض"[٢].

---

(١) دليل المستثمر للقيد فى سجل المؤجرين التمويليين وسجل عقود التأجير التمويلى، مصلحة الشركات، المرجع السابق، ص ٧ وما بعدها.

(٢) عفاف البحيرى، بحث للترقى لدرجة مدير عام بالإدارة العامة للتأجير التمويلى بمصلحة الشركات، ص ٤

## المبحث الثانى

## مزايا ومجالات التأجير التمويلى

٢٥- "يعد التأجير التمويلى قمة التطور القانونى للصيغ الاقتصادية والتمويلية" [١] التى يمكن من خلالها لأى مشروع إنتاجى الحصول على ما يحتاج إليه من أصول رأسمالية دون أن يستنفد موارده المالية فى دفع ثمن شرائها بل يقتصر الأمر على دفع القيمة الإيجارية المتفق عليها[٢]. فالتأجير التمويلى عبارة عن تمويل عينى يتمثل فى قيام المؤسسات المالية التى تسمى شركات التأجير التمويلى بشراء المعدات أو الأصول الرأسمالية بغرض تأجيرها إلى المشروع المستفيد (المستأجر) الذى يطلبها لاستخدامها بما يتفق مع طبيعة نشاطه، ويتم تأجير تلك الأصول إليه لمدة طويلة يتفق الطرفان على عدم جواز إلغائه خلالها قبل انقضاء المدة المتفق عليها والمحددة فى العقد؛ أى لا يحق لأى من الطرفين طلب إنهائه قبل انقضاء المدة المتفق عليها[٣]، حتى تغطى سلسلة المدفوعات النقدية (الأجرة) التى يؤديها المستأجر للمؤجر طوال مدة العقد ثمن شراء الأصل المؤجر والفوائد وهامش ربح يقترب مما يسمى التغطية الكاملة لقيمة الأصول[٤]. ولا يتحمل المؤجر أية تكاليف للصيانة أو الإصلاح أو

---

(١) مضبطة الجلسة الثانية والثمانين، ٢٧ من مايو لسنة ١٩٩٥، ص ٢١٤.

(٢) انظر : محمود فهمى وآخرون، التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ١٠.

(3) "Le contrat est conclu pour une durée déterminée, pendant laquelle le contrat, s'il est normalement exécuté, ne peut être résilié par aucune des deux parties (période irrévocable), et que". MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe, op. cit., p. 47 et s. n° 66.

(4) "Les montants à payer par le preneur au cours de la période irrévocable couvrent au moins le coût d'acquisition ou de fabrication, ainsi que tous les frais accessoires, y compris les frais de financement du bailleur". MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe, op. cit., p. 47. n° 66.=

الضرائب بل يتحملها جميعا المستأجر[١].

٢٦- ويتمتع المستأجر فى نهاية عقد التأجير التمويلى بثلاثة خيارات؛ فله الحق فى اختيار شراء تلك الأصول المؤجرة مقابل القيمة المتبقية من تكلفة الشراء الذى لم يغطه عقد التأجير أو بالثمن المتفق عليه الذى يراعى فى تقديره أقساط الأجرة التى أداها المشروع المستفيد (المستأجر) لشركة التأجير التمويلى (المؤجر) طوال مدة عقد الإيجار، كما يتمتع بالحق فى تجديد العقد لمدة أخرى وتكون القيمة الإيجارية فى هذه الحالة أقل من سابقتها، لأن المستأجر يكون قد سدد جزءا كبيرا من تكاليف شراء الأصل المؤجر من خلال سلسلة المدفوعات النقدية (الأجرة) التى أداها فى الفترة الأولى، أما إذا لم يرغب المستأجر فى استعمال أى من الخيارين السابقين فإنه يلتزم برد الأصل إلى المؤجر[٢].

٢٧- ويتضح مما سبق أن أسس نظام التأجير التمويلى هى : توفير أصل رأسمالى دون دفع ثمن شرائه أو تكلفة إنشاءه فى الحال، أداء المستأجر للقيمة الإيجارية التى يتم الاتفاق عليها، احتفاظ المؤجر بملكية الأصل طوال مدة عقد الإيجار كضمان لاسترداد رأسماله المستثمر فى شراء الأصل المؤجر، تمتع المستأجر بثلاثة خيارات فى نهاية مدة العقد.

وسوف نعرض فيما يلى مزايا التأجير التمويلى وأهميته الخاصة لمصر، ومجالات التأجير التمويلى فيها من خلال المطلبين التاليين :

**المطلب الأول** : مزايا نظام التأجير التمويلى وأهميته الخاصة لمصر.

**المطلب الثانى** : مجالات التأجير التمويلى فى مصر.

---

= انظر كذلك، أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلى (أحكامه الخاصة مقارنا بعقد الإيجار)، بدون ناشر، ١٩٩٩، ص ١؛ فخرى الدين الفقى، صناعة التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٢٨ وما بعدها.

(1) P.- M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op.cit., p. 12.

(٢) محمود محمد فهمى وآخرون، التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ١١.

## المطلب الأول

## مزايا نظام التأجير التمويلى وأهميته الخاصة لمصر

### أولا : المزايا بالنسبة للمشروع المستفيد (المستأجر)[١] :

٢٨- لاشك أن قرار المشروع المستفيد باللجوء أو عدم اللجوء لهذا النظام يعتمد فى أساسه على المزايا والعيوب التى تتضمنها هذه الطريقة التمويلية[٢]، وتتمثل تلك المزايا فيما يلى :

(١) يتسم هذا النظام بالمرونة[٣]؛ إذ إنه يسمح للمستأجر باختيار ما يحتاج إليه من أصول إنتاجية تتفق مع طبيعة نشاطه وبالمواصفات التى يحددها بكامل حريته، بالإضافة إلى أنه هو الذى يتفاوض مع المنتج أو المورد فيما يتعلق بشروط البيع ومواعيد التسليم، مع احتفاظ المستأجر باستقلاله الاقتصادى فى مواجهة المؤجر فيما يتعلق باستخدام وإدارة تلك الأصول المؤجرة[٤].

---

(١) حول مزايا التأجير التمويلى بالنسبة للمستأجر انظر :
MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe, op. cit., n° 44 et s. p. 32 et s.

(2) "Il est bien évident, cependant, que la décision de l'entreprise de recourir ou non au crédit-bail dépendra essentiellement des avantages et inconvénients que cette méthode de financement comporte sur un plan strictement financier" MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe, op. cit., n° 46 p. 33.

(٣) حول مرونة هذا العنصر انظر :
BEY et GAVALDA, Le crédit–bail mobilier, op. cit., p.11; MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe, op. cit., n° 45 p. 32.

(٤) انظر : حمد الله محمد حمد الله، النظام القانونى لإيجار الطائرة...، المرجع السابق، رقم ٨٧، ص ١٠٨. حافظ كامل الغندور، ندوة فى كلية تجارة المنصورة، المرجع السابق، ص ١٢؛ على سيد قاسم، الجوانب القانونية للايجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ١٩، ص ٢٨.

(٢) هذا النظام يسمح بتقديم تمويل كامل للأصول الإنتاجية، أى بنسبة ١٠٠% من قيمة تلك الأصول دون أن يلتزم المستأجر بأداء دفعات مقدمة[١] كما هو الحال فى القروض المصرفية[٢]؛ حيث إن البنوك فى حالة منحها أحد عملائها ائتمانا فإنها تشترط عليه تقديم ضمان كاف[*]، وغالبا لا تمنح العميل القرض المطلوب بكامل قيمة الضمان المقدم منه، وإنما تحتفظ بنسبة من قيمة هذا الضمان تعادل عادة نسبة ٢٥% من قيمة القرض[٣]. ويساعد التمويل الكامل للاستثمارات المشروعات على القيام بعمليات الإحلال والتجديد لأصولها الإنتاجية[٤] بأحدث التقنيات التكنولوجية التى تساعد على زيادة الإنتاج وجودته مقابل القيمة الإيجارية التى يتم الاتفاق عليها فقط دون استنفاد موارده المالية وتجميدها فى حالة الشراء، وبذلك يمكن للمشروع ملاحقة التطور التكنولوجى المطرد دون تحميل ميزانيته بأعباء الشراء وبذلك يتفادى خسائر التقادم التكنولوجى الذى يمكن أن يتعرض له فى حالة شرائه آلات معينة وبعد فترة وجيزة تظهر آلات أحدث منها فتصبح متخلفة تقنيا[٥].

(٣) نظام التأجير التمويلى يعفى المستأجر من عملية الدفع الفورى، ويوزع التكلفة من الجانب الزمنى على فترات من ٣ إلى ٥ سنوات فى التأجير التمويلى للمنقولات أو من ١٠ إلى ٢٠ سنة فى التأجير

---

(١) MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe, op. cit., n° 47 p. 33.

(٢) حافظ كامل الغندور، ندوة فى كلية تجارة المنصورة، المرجع السابق، ص ١١؛ عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٨، ص ٢٩.

(*) جدير بالإشارة أن الضمان فى عقد التأجير التمويلى يتمثل فى ملكية شركة التأجير التمويلى للأصول الإنتاجية محل العقد طوال مدة العقد.

(٣) انظر : على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٩، ص ١٣. وكذلك :

MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe, op. cit., n° 2, p. 2.

(٤) انظر : فخرى الدين الفقى، صناعة التاجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٤٦.

(٥) حافظ كامل الغندور، ندوة فى كلية تجارة المنصورة، المرجع السابق، ص ١٣

التمويلى العقارى، وبالتالى يتجنب المشروع تجميد رؤوس الأموال للحصول على الأصول الرأسمالية التى يحتاجها [١]. وبالتالى يمكن لتلك المشروعات أن تحصل على ما تحتاج إليه من الأصول الإنتاجية عن طريق هذا النظام بدلا من شرائها، وتوجيه ما لديها من أموال كانت ستجمدها فى حالة الشراء إلى وجه آخر من أوجه الاستثمار داخل المشروع[٢] كشراء الخامات اللازمة للتشغيل؛ حيث إن المشروع يغطى إيجار تلك الأصول من خلال العائد الذى يحصل عليه من تشغيل تلك الأصول الإنتاجية المؤجرة له، مما يساعد على خفض تكاليف المشروع ويزيد من أرباحه، ويساعده على ملاحقة التطور التكنولوجى فى مجالات الإنتاج[٣].

(٤) يتمتع المستأجر بالحق فى خصم القيمة الإيجارية للأصول المستأجرة من وعائه الضريبى[٤] باعتبارها تمثل تكاليف لازمة للحصول

---

(1) "Le crédit-bail dispense le preneur de tout versement immédiat, la charge financière se répartissant sur une période de 3 à 5 ans (crédit-bail mobilier) ou de 10 à 20 ans (crédit-bail immobilier). Or, dans l'intervalle, l'entreprise bénéficie du rendement des capitaux dont l'immobilisation a été évitée par le recours au crédit-bail, les autres formules de financement impliquant en principe un apport au moins partiel de fonds propres". MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe, op. cit., p. 34 n° 48.

(٢) انظر : على جمال الدين عوض، عمليات البنوك من الوجهة القانونية، بدون ناشر، ١٩٨٨، رقم ٥٤٨؛ عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٨، ص ٣٠.

(٣) انظر : أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلى (أحكامه الخاصة مقارنا بعقد الإيجار)، بدون ناشر، ١٩٩٩، ص ٥ وما بعدها، محمود فهمى وآخرون، التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ١٤، فخرى الدين الفقى، صناعة التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٤٦.

(٤) حول المزايا الضريبية انظر :
MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe, op. cit., n° 53 p. 36 et s.

على الدخل الخاضع للضريبة[١]، وهذا هو ما نص عليه المشرع المصرى فى الفقرة الأولى من المادة الخامسة والعشرين من قانون التأجير التمويلى رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ التى تنص على أن "تعتبر القيمة الإيجارية المستحقة خلال سنة المحاسبة من التكاليف الواجبة الخصم من أرباح المستأجر وفقا للتشريعات الضريبية السارية. ويجب على المستأجر أن يدرج بصورة واضحة فى حساب الأرباح والخسائر القيمة الإيجارية المستحقة تنفيذا للعقد، مع بيان ما إذا كان المال المؤجر منقولا أو عقارا ..."[٢].

(٥) لجوء المستأجر لهذا النظام يساعد على تحسين صورة ميزانية التى يقوم بنشرها؛ حيث إنه لايلتزم بقيد أقساط الأجرة فى جانب الخصوم بميزانيته، وبالتالى لا تظهر القيمة الإيجارية فى شكل ديون عليه وإنما فى شكل تكلفة إنتاج حيث يتم قيدها فى حساب الأرباح والخسائر كمصروفات،

مما يساعد على خلق حالة يسار ظاهر للمستأجر وبالتالى تكون أمامه فرصة للحصول على ائتمان آخر سواء فى صورة قرض أو خطاب ضمان... الخ[٣].

(٦) لجوء المشروعات لهذا النظام "يجنبها التأثر بعوامل التضخم[٤] قصيرة الأجل حيث يتم الاتفاق بشروط محددة ثابتة لمدة طويلة" [٥].

---

(١) انظر : عفاف البحيرى، التأجير التمويلى، أبعاده القانونية وآثاره الاقتصادية، بحث للترقى لدرجة مدير عام بالإدارة العامة للتأجير التمويلى بمصلحة الشركات، ص ٤؛ حافظ كامل الغندور، ندوة فى كلية تجارة المنصورة، المرجع السابق، ص ١٢.

(٢) الجريدة الرسمية، العدد ٢٢ (مكرر) فى ٢ يونيه سنة ١٩٩٥.

(٣) انظر : حافظ كامل الغندور، ندوة فى كلية تجارة المنصورة، المرجع السابق، ص ١٢؛ عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٨، ص ٢٩ وما بعدها؛ محمود فهمى وآخرون، التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ١٥.

(٤) جدير بالإشارة أن للتضخم تعريفات متعددة ومعظم تلك التعريفات بنى على أساس النظرية الكمية للنقود، وهى النظرية المعتمدة من قبل الاقتصاديين الكلاسيك فى المجال النقدى، ومن بين تلك التعريفات أنه ينتج عن الزيادة فى عرض النقود والائتمان، أو أن زيادة الأسعار نتيجة لزيادة الإصدار أو زيادة الائتمان المصرفى، حول التضخم وأنواعه انظر : نبيل شحاته إبراهيم الروبى، التضخم فى الاقتصاديات المتخلفة ودراسة تطبيقية للاقتصاد المصرى، رسالة دكتوراه، ١٩٧٣، جامعة القاهرة، ص ١٣ وما بعدها

(٥) حمد الله محمد حمد الله، النظام القانونى لإيجار الطائرة...، المرجع السابق، رقم ٨٧، ص ١٠٧

( ٧ ) يتيح هذا النظام للمستأجر الخيار بين ثلاثة أمور عند انتهاء مدة الإيجار هى :

١- شراء الأصل المؤجر[١] له مقابل الثمن المتفق عليه أو المحدد ابتداء والذى يراعى فى تقديره سلسلة المدفوعات النقدية التى أداها المستأجر للمؤجر (شركة التأجير التمويلى) طوال مدة عقد الإيجار فى صورة القيمة الإيجارية، وهو ما يطلق عليها القيمة المتبقيةRisaidueal Value ، أى التى لم تغطها أقساط الإيجار، وغالبا ما تدور حول ٥% من قيمة تكلفة شراء الأصل[٢].

٢- تجديد عقد الإيجار لمدة أخرى[٣]، وهنا تكون القيمة الإيجارية فى المدة الجديدة منخفضة عن سابقتها، ويجب أن يكون تجديد العقد لمدة أخرى تجديدا صريحا وليس ضمنيا [٤] وذلك طبقا لما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة الخامسة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ التى نصت على أنه "وفى جميع الأحوال لا يتجدد العقد تجديدا ضمنيا ولا يمتد، سواء تم التنبيه على المستأجر بانتهاء مدة العقد أو لم يتم ذلك"، وذلك عكس القواعد العامة التى تجيز التجديد الضمنى طبقا للمادتين ٥٩٩، ٦٠٠ من القانون المدنى المصرى.

٣- رد الأصل المؤجر إلى شركة التأجير التمويلى فى حالة عدم استعمال أى من الخيارين السابقين[٥]، وذلك طبقا للفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ التى تنص على أن "للمستأجر الحق فى اختيار شراء المال المؤجر كله أو بعضه فى

---

(١) لمزيد من التفاصيل راجع ما سيلى، رقم ١٦٧، ٣١١.

(٢) حمد الله محمد حمد الله، النظام القانونى لإيجار الطائرة...، المرجع السابق، رقم ٨١، ص ١٠٠؛ محمود فهمى، التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص٣٩.

(٣) راجع ما سيلى، رقم ١٦٨، ٣٢٤.

(٤) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٢٣ وما بعده، ص ١٦٤ وما بعدها.

(٥) راجع ما سيلى، رقم ١٦٩، ٣٢٧.

الموعد وبالثمن المحدد فى العقد، على أن يراعى فى تحديد الثمن مبالغ الأجرة التى أداها وذلك مع عدم الإخلال بأحكام قانونى تنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء وحظر تملك الأجانب للأراضى الزراعية. وفى حالة عدم اختيار هراء لمال المؤجر، يكون له إما رده إلى المؤجر أو تجديد العقد، وذلك بالشروط التى يتفق عليها الطرفان".

(٨) يجنب المستأجر فكرة التردد فى شراء المال وبالتالى يقبل على التأجير التمويلى حيث يجنبه خطر الركود التقنى[١].

**ثانيا: مزايا التأجير التمويلى بالنسبة إلى المؤجر (الممول والمالك للأصول والمعدات الرأسمالية) [٢]:**

**٢٩ - يمكن إجمال المزايا التى يتمتع بها المؤجر بسلوكه طريق التأجير التمويلى فيما يلى :**

(١) "يعد عقد التأجير التمويلى بمثابة قرض يسدد على أقساط، ويعتبر من أكثر أنواع القروض طويلة الأجل ربحية وضمانا"[٣] حيث إنه يراعى فى تحديد القيمة الإيجارية ما تكبدته الشركة المؤجرة من مصاريف لإتمام الصفقة بحيث تغطى سلسلة المدفوعات النقدية (أقساط الأجرة) التى يدفعها المشروع المستفيد طوال مدة عقد الإيجار ثمن الشراء وهامش ربح مرض والفائدة المستحقة عن هذه المبالغ، لذا يتم تحديد مدة العقد بمدة غير قابلة للإلغاء إلا باتفاق الطرفين حتى تغطى هذه المدة قيمة تلك الأصول المؤجرة.

---

(1) La formule est particulièrement attrayante lorsqu'on hésite à acheter un bien qui risque d'être rapidement démodé ou techniquement dépassé. P.- M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op. cit., p. 7.

(2) MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe, op. cit., n° 54 et s. p. 37 et s.

(٣) حافظ كامل الغندور، ندوة فى كلية تجارة المنصورة، المرجع السابق، ص ١٣.

(٢) يساعد هذا النظام شركة التأجير التمويلى (المؤجر) على استثمارها لأموالها بفوائد مناسبة مع ضمان كاف متمثل فى حق الملكية[١]؛ إذ إن الشركة المؤجرة تظل محتفظة بملكيتها للأصول المؤجرة طوال مدة عقد الإيجار كضمان لدينها (المتمثل فى التمويل الذى منحته للمشروع المستفيد فى صورة الأصول المؤجرة) وبالتالى يمكنها استرداد هذه الأصول من المستأجر فى حالة عجزه عن سداد القيمة الإيجارية المتفق عليها، كما أن احتفاظها بملكية تلك الأصول يجنبها خطر إفلاس المستأجر مزاحمة الغرماء[٢]؛ حيث إن الأصول المؤجرة لا تدخل فى تفليسة المستأجر لأنه ليس مالكا لتلك الأصول المؤجرة له وإنما حيازته لتلك الأصول تكون بصفته مستأجرا فقط. ومن هنا يختلف مركز المؤجر التمويلى عن وسائل التمويل الأخرى كالقروض والبيع بالتقسيط التى تكون مهددة بعدم استرداد الائتمان الذى منحته للعميل فى حالة إفلاسه أو إعساره[٣].

(٣) لما كانت شركة التأجير التمويلى (المؤجر) لا تلجأ إلى شراء الأصول المؤجرة سواء كانت منقولات أو عقارات إلا بناء على طلب من المشروع المستفيد (المستأجر) وطبقا للمواصفات التى تتفق مع طبيعة نشاطه فإنها تحصل على القيمة الإيجارية المتفق عليها مع بداية عقد الإيجار، وبالتالى لا تشترى الأصول محل عقد التأجير التمويلى مسبقا ثم تبحث لها عن مستأجر مما يؤدى إلى تعطيل استثماراتها[٤].

---

(١) انظر : على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ١٦، ص ٢٥ وما بعدها. فخرى الدين الفقى، صناعة التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٤٧.
MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe, op. cit., n° 55 p. 38.

(٢) انظر : أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلى ...، المرجع السابق، ص ٦.

(٣) انظر : حمد الله محمد حمد الله، النظام القانونى لإيجار الطائرة...، المرجع السابق، رقم ٨٨، ص ١٠٩ وما بعدها؛ عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٧، ص ٢٧.

(٤) انظر : عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٧، ص ٢٧ وما بعدها. وكذلك :
MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe, op. cit., n° 3, p. 23.

(٤) لما كانت شركة التأجير التمويلى (المؤجر) تلعب دور الوسيط المالى الذى يقتصر على تمويل مشروع المستفيد، بدفع ثمن شراء الأصول الإنتاجية محل عقد التأجير التمويلى ومصاريف إتمام تلك الصفقة دون الدخول فى المسائل الفنية للأصول المستأجرة، مقابل التزام المشروع المستفيد(المستأجر) بدفع القيمة الإيجارية التى يتم الاتفاق عليها والتى يراعى فى تقديرها ثمن شراء الأصل، والفوائد، وهامش الربح، والمصاريف، فإنها تتحلل من الالتزام بضمان العيوب الخفية فى الأصول المبيعة للمستأجر[١]، وذلك بموجب شروط الإعفاء من المسئولية التى تنص عليها صراحة فى عقد الإيجار[٢]. كما يترتب على الدور التمويلى البحت لشركة التأجير التمويلى عدم تعرضها للمخاطر التجارية التى يتعرض لها البائع كخطر ركود البضاعة، أو التى يتعرض لها المؤجر المحترف للإيجارات العادية كخطر عدم تقدم مستأجر أو أكثر لاستئجار تلك الأصول لأن شراءها لتلك الأصول يتم بناء على طلب المشروع المستفيد[٣].

---

(١) حول تحلل الشركة المؤجرة من الالتزام بضمان العيوب الخفية انظر :
MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe, op. cit., n° 30, p. 23.

(٢) انظر : حمد الله محمد حمد الله، النظام القانونى لإيجار الطائرة...، المرجع السابق، رقم ٩٠، ص ١١٢؛ عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٧، ص ٢٨؛ على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ١٠، ص ٢٣.

(3) "C'est ainsi que les sociétés de crédit-bail n'offrent pas de matériel d'équipement ou des immeubles à une clientèle indéterminée, en location ou en vente, mais n'acquièrent les biens à financer qu'à la demande expresse et selon les spécifications du futur preneur, une fois qu'elles sont en possession d'un engagement irrévocable de les prendre en crédit-bail jusqu'à leur amortissement en principe intégral. Dès lors, les crédit-bailleurs n'assument pas le risque commercial, caractéristique du vendeur ou du loueur professionnel, de ne pas arriver à placer sa marchandise ou de ne pas pouvoir la relouer après échéance d'un contrat de location de brève durée...". MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe, op. cit., n° 31p. 23.

(٥) طبقا للفقرة الثالثة من المادة العاشرة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ والتى عدلت بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١[(١)] أجاز المشرع للمؤجر أن يشترط على المستأجر التأمين على الأموال المؤجرة لصالحه حتى يمكنه الحصول على ما تبقى له من أقساط الأجرة عن باقى مدة العقد لثمن المحدد به، وذلك فى حالة هلاك أو سرقة الأصول محل عقد التأجير التمويلى[(٢)].

(٦) لا يلتزم المؤجر التمويلى عند تحديد القيمة الإيجارية بالقواعد الخاصة بتحديد سعر الفائدة، والحد الأقصى لمنح الائتمان الذى تلتزم به البنوك عند منح الائتمان"[(٣)]؛ حيث إن الأجرة تشتمل على ثمن شراء الأصول المؤجرة ومصاريف إتمام الصفقة، والفائدة المستحقة عن هذه المبالغ، وهامش ربح مناسب للشركة المؤجرة.

(٧) "الاستفادة من المزايا الضريبية" [(٤)]؛ يتضح لنا من نص المادة السادسة والعشرين من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المعدلة بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١[(٥)] أن مبالغ الأجرة واجبة الأداء إلى المؤجر لا تخضع

---

(١) تنص الفقرة الثانية من المادة العاشرة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ والتى عدلت بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ على أن "ويتحمل المؤجر تبعة هلاك المال المؤجر متى كان ذلك بسبب لا دخل للمستأجر فيه، ويجوز للطرفين الاتفاق على تحمل المستأجر تبعة هلاك المال المؤجر. وللمؤجر أن يشترط التأمين على الأموال المؤجرة بما يكفل له الحصول على القيمة الإيجارية عن باقى مدة العقد والثمن المحدد به".

(٢) انظر : حمد الله محمد حمد الله، النظام القانونى لإيجار الطائرة...، المرجع السابق، رقم ٩٠، ص ١١٣.

(٣) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٧، ص ٢٨ وما بعدها.

(٤) حافظ كامل الغندور، ندوة فى كلية تجارة المنصورة، المرجع السابق، ص ١٤.

(٥) تنص المادة السادسة والعشرون من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المعدلة بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ على أن "لا تخضع مبالغ الأجرة واجبة الأداء إلى المؤجر للضريبة على الخدمات المنصوص عليها فى قانون الضريبة العامة على المبيعات الصادر بالقانون رقم ١١ لسنة ١٩٩١ واستثناء من أى قانون آخر لا تعفى أرباح المؤجر المحققة عن عمليات التأجير التمويلى للدراجات النارية ولسيارات الركوب من الضريبة المفروضة على الدخل. وتعفى من رسوم التوثيق والشهر والقيد بالشهر العقارى عقود تملك الأموال المؤجرة التى تبرم وفقا لأحكام البند الثالث من المادة الثانية من هذا القانون. =

للضريبة على الخدمات المنصوص عليها فى قانون الضريبة العامة على مبيعات الصادر بالقانون رقم ١١ لسنة ١٩٩١. كما يعفى المؤجر من رسوم التوثيق والشهر والقيد بالشهر العقارى عقود تملك الأموال المؤجرة التى آلت ملكيتها إلى المؤجر من المستأجر بموجب عقد يتوقف نفاذه على إبرام عقد التأجير التمويلى[1] (التأجير التمويلى اللاحق). كما أجاز المشرع المصرى للمؤجر أن يخصم من أرباحه الخاضعة للضريبة المخصصات المعدة لمواجهة خسائر أو أعباء مالية معينة مؤكدة الحدوث وغير محددة المقدار بشرط أن تقيد هذه المخصصات بحسابات الشركة وأن تستخدم فى الغرض الذى تم تكوينه من أجله طبقا للمادة الرابعة والعشرين من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ والمعدلة بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١[2]. وطبقا للمادة السادسة والعشرين من القانون سالف الذكر والمعدلة بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ "لا تسرى أحكام الخصم والإضافة والتحصيل وغيرها من نظم الحجز عند المنبع لحساب الضرائب على مبالغ الأجرة واجبة الأداء إلى

---

= ولا تسرى أحكام الخصم والإضافة والتحصيل وغيرها من نظم الحجز عند المنبع لحساب الضرائب على مبالغ الأجرة واجبة الأداء إلى المؤجر، كما لا تسرى على الثمن المحدد بالعقد".

(١) المادة السادسة والعشرون من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المعدل بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١، الجريدة الرسمية، العدد ١٩ (تابع) فى ١٠ مايو لسنة ٢٠٠١، ص ٦.

(٢) تنص المادة الرابعة والعشرون من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى المعدل بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ على "يكون للمؤجر الحق فى إهلاك قيمة الأموال المؤجرة حسبما يجرى عليه العمل عادة، وفقا للعرف وطبيعة المال الذى يجرى إهلاكه، وذلك دون النظر إلى مدة عقد التأجير المتعلق بذلك المال. ويجوز للمؤجر - بالإضافة إلى الإهلاك المشار إليه وجميع التكاليف واجبة الخصم من ناتج العمليات - أن يخصم من أرباحه الخاضعة للضريبة المخصصات المعدة لمواجهة خسائر أو أعباء مالية معينة مؤكدة الحدوث وغير محددة المقدار بشرط أن تقيد هذه المخصصات بحسابات الشركة وأن تستخدم فى الغرض الذى تم تكوينها من أجله، فإذا استخدمت فى غير ذلك أو انتفى الغرض منها، تعين إدراجها فى إيرادات الشركة فى أول سنة مالية تالية، وفى جميع الأحوال لا يجوز أن تزيد جملة هذه المخصصات على ٥% من الربح الصافى للشركة". راجع فى ذلك · الجريدة الرسمية، العدد ١٩ (تابع) فى ١٠ مايو لسنة ٢٠٠١

المؤجر،..." . كما منح القانون مزايا أخرى للمؤجر طبقا للمادة الثلاثين من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ تتمثل فى "الإعفاء من الضرائب المفروضة على الدخل بالنسبة إلى أرباحه الناشئة عن عمليات التأجير التمويلى، وذلك لمدة خمس سنوات تبدأ من تاريخ مزاولة النشاط" (١) . كما تضمن التشريع المصرى ميزة أخرى للمؤجر هى : "حقه فى استعادة ما تم سداده من ضرائب ورسوم الجمركية عما تم استيراده من أموال بقصد تأجيرها إذا أعيد تصدير هذه الأموال، وذلك بعد خصم ٢٠% من كل سنة من تاريخ الإفراج عنها" طبقا للمادة الثامنة والعشرين من القانون سالف الذكر (٢) .

٣٠- ومن النقاط التى تحسب للمشرع المصرى هى منحه كلا من المؤجر والمستأجر هذه المزايا الضريبية، ويعتبر منح المؤجر التمويلى هذه المزايا الضريبية عاملا مشجعا على خوض تلك الشركات مجال الاستثمار فى التأجير التمويلى، ويتفق بذلك القانون المصرى مع القانون الأمريكى الذى يمنح شركات التأجير التمويلى إعفاء ضريبيا يعادل ١٠% من قيمة المبالغ التى استثمرتها تلك الشركات فى تمويل الأصول المؤجرة (٣) .

**ثالثا: مزايا التأجير التمويلى بالنسبة للبائع (المورد أو المنتج) :**

٣١- لما كان تنفيذ عملية التأجير التمويلى من حيث الواقع يشهد تدخل طرف ثالث وهو المنتج أو المورد الذى يبيع الأصول الإنتاجية محل عقد التأجير التمويلى، فإن مزايا هذا العقد لا تقتصر على طرفيه فقط، وإنما تشمل أيضا البائع (المورد أو المنتج) الذى يبيع أو ينتج الأصول الإنتاجية المؤجرة (٤) لذا سنعرض فيما يلى لمزايا التأجير التمويلى بالنسبة للبائع :

---

(١) الجريدة الرسمية، العدد ٢٢ (مكرر)، فى ٢ يونيه سنة ١٩٩٥.

(٢) الجريدة الرسمية، العدد ٢٢ (مكرر)، فى ٢ يونيه سنة ١٩٩٥.

(٣) انظر : حمد الله محمد حمد الله، النظام القانونى لإيجار الطائرة...، المرجع السابق، رقم ٨٩، ص ١١٢؛ فخرى الدين الفقى، صناعة التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٤٧، محمود فهمى وآخرون، التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ١٧.

(٤) حول مزايا التأجير التمويلى بالنسبة للبائع (المورد أو المنتج) انظر :
MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe, op. cit., n° 56 et s. p. 39 et s.

١) يمثل التأجير التمويلى بديلا عن البيع بالتقسيط الذى يتعرض فيه البائع لخطر عدم استرداد ما تبقى من الثمن فى حالة إعسار أو إفلاس المشترى؛ حيث إن التأجير التمويلى يتيح للبائع فرصة التخلص من مخزونه السلعى مع الحصول على الثمن فورا[١].

٢) يساعد نظام التأجير التمويلى على صمود المنتجين فى حلبة المنافسة بتوفير السيولة النقدية لديهم من خلال زيادة مبيعاتهم، وبالتالى زيادة أرباحهم، وتطوير منتجاتهم[٢].

**رابعا : مزايا التأجير التمويلى بالنسبة للاقتصاد القومى ولمصر:**

**٣٢- للتأجير التمويلى فوائد بالنسبة للاقتصاد القومى والعلاقات الاقتصادية[٣] نوجزها على النحو التالى:**

١) على المستوى القومى فإن نظام التأجير التمويلى يمكن أن يضفى على الاقتصاد نوعا من التطوير والتحديث، من خلال ما يقوم به من تنشيط الاستثمارات المنتجة[٤].

٢) يساعد التأجير التمويلى على "دفع عجلة التنمية الاقتصادية"[٥]؛ إذ إنه بتوفيره التمويل الكامل للمشروعات الإنتاجية بنسبة ١٠٠% يساعد على زيادة عدد تلك المشروعات وخلق فرص عمل جديدة وبالتالى وجود منافسة بين تلك المشروعات مما يؤدى إلى زيادة جودة المنتج وفتح

---

(١) انظر : أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٧، حمد الله محمد حمد الله، النظام القانونى لإيجار الطائرة...، المرجع السابق، ص١١٣. حافظ كامل الغندور، ندوة فى كلية تجارة المنصورة، المرجع السابق، ص ١٤. عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٩، ص ٣١. على سيد قاسم الجوانب القانونية للإيجار التمويلى المرجع السابق، رقم ١٧، ص٢٦ وما بعدها.

(٢) محمود فهمى، التأجير التمويلى ....، المرجع السابق، ص ٣٤ وما بعدها.

(٣) حول فوائد التأجير التمويلى بالنسبة للاقتصاد القومى انظر :
MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe, op. cit., n° 57 et s. p. 39 et s.

(4) Ibid. n° 57. p. 39 et s.

(٥) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٢٠، ص ٣٢

مجالات التصدير بالنسبة للمنتج الوطنى بدلا من الاستيراد من الخارج، ويترتب على ذلك الدفع ببرامج التنمية[١] وخاصة أن المشرع قصر التأجير التمويلى على مباشرة النشاط الإنتاجى سواء كان سلعيا أو خدميا واستبعد التأجير لأغراض استهلاكية من نطاق تطبيقه[٢].

٣) يساعد التأجير التمويلى على خفض آثار التضخم، والتقليل من تأثيرها على قيمة تكلفة إنشاء مشروعات جديدة أو توسيعها[٣]؛ حيث إن المشروع قد يستغرق فترة زمنية طويلة لتوفير المال اللازم لإجراء عمليات الإحلال والتجديد للأصول الإنتاجية القائمة بأصول حديثة تقنيا، فيلجأ فى سبيل ذلك إلى طرح سندات أو أسهم جديدة وقد تكون حالة السوق لا تسمح باستيعاب تلك الأسهم، فضلا عن أن اللجوء إلى هذه الطريقة يتطلب وقتا كبيرا قد ترتفع خلاله أسعار تلك الآلات المطلوبة للإنشاء أو التجديد مما يؤدى إلى رفع تكلفة المشروع عما لو تم إجراؤها عن طريق التأجير التمويلى. ولذا يساعد التأجير التمويلى على الحد من آثار التضخم وكبح جماحه[٤] من خلال قلة مما تتكبده المشروعات الإنتاجية من تكاليف للحصول على ما تحتاج إليه من أصول إنتاجية. ويترتب على ذلك اعتبار التأجير التمويلى "عامل ثبات للاستثمارات خاصة وقت الأزمات والكساد الاقتصادى"[٥].

---

(١) مضبطة الجلسة الثانية والثمانين ٢٧ من مايو سنة ١٩٩٥، ص ٢١٤.

(٢) تنص الفقرة السابعة من المادة الأولى من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ والتى عدلت بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ المال المؤجر بأنه "كل عقار أو منقول مادى أو معنوى يكون موضوعا لعقد تأجير تمويلى متى كان لازما لمباشرة نشاط إنتاجى سلعى أو خدمى للمستأجر، وفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من الوزير المختص".

(٣) حمد الله محمد حمد الله، النظام القانونى لإيجار الطائرة (دراسة مقارنة)، مجلة الدراسات القانونية، تصدرها كلية الحقوق، جامعة أسيوط، العدد الثانى والعشرون، ١٩٩٩، رقم٩٢، ص ١١٥.

(٤) فخرى الدين الفقى، صناعة التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٤٤.

(٥) حمد الله محمد حمد الله، النظام القانونى لإيجار الطائرة...، المرجع السابق، رقم ٩٢، ص ١١٥. محمود محمد فهمى، نظام التأجير التمويلى (الملامح الرئيسية للقانون الجديد والجانب التنظيمى والتنفيذى له)، الأهرام الاقتصادى، ملحق مع عدد ١٩٩٥/٦/١٩، ص ٦. عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٢٠، ص ٣٢ وما بعدها.

٤) يساعد هذا النظام على سرعة تنفيذ المشروعات الجديدة وكذلك توسعات المشروعات القائمة مما يؤدى إلى خلق مزيد من فرص العمل وتشغيل مزيد من الأيدى العاملة وخاصة فى مصر لما تتميز به السوق المصرية من وجود كوادر وخبرات بشرية كثيرة ومعطلة لحاجتها إلى التمويل(١).

٥) مساعدة الشركات المتعثرة بسبب عدم قدرتها على تجديد ما تستخدمه من أصول إنتاجية بأصول أحدث تكنولوجيا على القيام من عثرتها عن طريق توفير تلك الآلات الحديثة بنظام التأجير التمويلى مما يمكنها من ملاحقة التطورات التكنولوجية بأقل التكاليف، الأمر الذى يترتب عليه رفع جودة المنتج المصرى وقلة تكاليفه ومنافسته للمنتج الأجنبى وبالتالى فتح مجال للتصدير وزيادة مستوى الاستثمارات(٢).

٦) تحسين ميزان المدفوعات فى حالة التأجير التمويلى الدولى؛ حيث إنه فى حالة الحصول على الأصول الإنتاجية من شركات أجنبية بنظام التأجير التمويلى يقتصر الأمر على تحويل القيمة الإيجارية فقط للخارج، فى حين أنه فى حالة شراء تلك الأصول عن طريق الاستيراد من الخارج يتم تحويل كامل قيمة الأصل الرأسمالى للخارج(٣).

---

(١) محمود فهمى وآخرون، التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ١٢.

(٢) انظر : فخرى الدين الفقى، صناعة التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٤٤، محمود محمد فهمى، نظام التأجير التمويلى ....، المرجع السابق، ص ٦ – ٧. مضبطة الجلسة الثانية والثمانين، المرجع السابق، ص ٥٥.

(٣) انظر : حافظ كامل الغندور، التأجير التمويلى، ندوة فى كلية تجارة، جامعة المنصورة، مارس ١٩٩٨، ص ١٦. حمد الله محمد حمد الله، النظام القانونى لإيجار الطائرة...، المرجع السابق، رقم ٩٢، ص ١١٤ وما بعدها، فخرى الدين الفقى، صناعة التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٤٤، محمود محمد فهمى، التأجير التمويلى، وسيلة جديدة للتمويل وتنشيط سوق المال، ١٩٨٤، بدون ناشر، ص ٣٤. مضبطة الجلسة الثانية والثمانين، المرجع السابق، ص ٥٦

٧) قلة أسواق الاقتراض لآجال متوسطة وطويلة الأجل[١]، وهى الأنواع التى تلائم الحصول على تلك الأصول الرأسمالية، لذا يمثل التأجير التمويلى وسيلة مناسبة جدا للمشروعات التى تقوم باستصلاح وتعمير الصحراء والاستثمار فى المدن الجديدة مثل جنوب الوادى وتوشكى؛ إذ إن تلك المشروعات تستخدم آلات عملاقة مرتفعة الثمن كآلات الحفر والزراعة والحصاد وغيرها من آلات الزراعة والبناء[٢].

٨) تعد صناعة التأجير التمويلى دعامة أساسية لرفع جودة المنتج المصرى[٣]، وبالتالى قدرته على المنافسة سواء محليا أو دوليا. إذ إن الجودة هى بمثابة شهادة المرور إلى السوق الخارجى خاصة بعد تطبيق اتفاقية الجات ودخول المنتج المصرى فى منافسة مع منتجات الدول الأخرى، وزيادة مجالات التصدير وقلة الاستيراد من الخارج طبقا لسياسة الحكومة فى الفترة الأخيرة، الأمر الذى يترتب عليه تحسين أوضاع الميزان التجارى وميزان المدفوعات[٤]. لذا نرى من خلال الإحصائية التى سنعرضها فيما يلى زيادة عدد الشركات التى تمارس هذا النشاط؛ إذ بلغ

---

(١) انظر : محمود فهمى وآخرون، التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ١٣؛ شوقى حسين، التمويل والإدارة المالية، المرجع السابق، ص ٥٥٠؛ حول القروض متوسطة وطويلة الأجل انظر : حياة شحاته، مخاطر الائتمان فى البنوك التجارية مع إشارة خاصة لمصر،، مطابع الطوبجى التجارية، القاهرة، ١٩٩٠، ص ٣٧ وما بعدها؛ وحول معايير الفصل بين آجال القروض انظر : حسن محمد على حسنين، البنوك التجارية بين الائتمان القصير والطويل الأجل، البنك المركزى المصرى، الإدارة العامة للأساليب والمناهج، معهد الدراسات المصرفية، الرقابة على البنوك - البنك المركزى المصرى، ١٩٧٤/٧٣، ص ٣ وما بعدها.

(٢) انظر : فخرى الدين الفقى، صناعة التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٤٥.

(٣) حمد الله محمد حمد الله، النظام القانونى لإيجار الطائرة...، المرجع السابق، رقم ٩٢، ص ١١٥.

(٤) حافظ كامل الغندور، ندوة فى كلية تجارة المنصورة، المرجع السابق، ص ١٦.

عدد عقود التأجير التمويلى التى نفذت سنة ١٩٩٦ ٢٣ عقداً، وفى سنة ١٩٩٧ نُفذ ٢٧٦ عقداً، وفى سنة ١٩٩٨ نُفذ ٧٢٠ عقداً، وفى سنة ١٩٩٩ نُفذ ١٠٦٠عقداً، وفى سنة ٢٠٠٠ نُفذ ١١٥٢ عقداً، وفى سنة ٢٠٠١ نُفذ ٦٤٩ عقداً، وفى سنة ٢٠٠٢ نُفذ، ٧٧ عقداً تمويلياً تشمل معدات، منقولات، وتشييد، وسيارات نقل، ومبانى إدارية.. الخ" [١]. وسنعرض فيما يلى لتلك الإحصائية.

| إجمالى قيمة عقود التأجير التمويلى وعددها فى سنة ١٩٩٦ | | |
|---|---|---|
| شهر بداية العقد | عدد العقود | اجمالى قيمة العقد |
| ٢ | ١ | ٣١٠٠٦٠ |
| ٧ | ٣ | ٦٥٧٨٥٥ |
| ٨ | ٢ | ١١٤٦٢٤٠ |
| ١٠ | ٣ | ٣١٨٠٥٣٥٢٠ |
| ١١ | ٤ | ٤٠٩١٩٠٠ |
| ١٢ | ١٠ | ٤٤٠٧٨٢٦٠ |
| | ٢٣ | الاجمالى: ٣٦٨٣٣٧٨٣٥ |

| إجمالى قيمة عقود التأجير التمويلى وعددها فى سنة ١٩٩٧ | | |
|---|---|---|
| شهر بداية العقد | عدد العقود | اجمالى قيمة العقد |
| ١ | ٦ | ٨٩٣٨١٥٠ |
| ٢ | ٦ | ٥٤٣٠٩٦٠ |
| ٣ | ٥ | ٤١٣٨٢٧٦ |
| ٤ | ٥ | ٣٣٦٥٤٠٠ |
| ٥ | ١٣ | ٨٩٥٠١٨٠ |
| ٦ | ١٦ | ٥١٧٤١٢٠ |

(١) جريدة الأهرام، عدد الجمعة، ٦ نوفمبر ١٩٩٨، ص ٧. راجع بيان تفصيلى عن الشركات التى تعمل فى هذا المجال فى ملحق الرسالة

| ٧ | ١٩ | ٥٥٤٤٣٨٠ |
|---|---|---|
| ٨ | ٢٩ | ١١٣١٨٤٢١ |
| ٩ | ٢٨ | ١٤٥٤٧١٣٠٨ |
| ١٠ | ٢٦ | ١٢٠٧٣٩٦٤ |
| ١١ | ٤٣ | ١٣٩٢٨٠٨١٧ |
| ١٢ | ٨٠ | ٢١٥١٢٣٧١ |
| | ٢٧٦ | الاجمالى: ٥٦٤٨٠٩٦٨٨ |

إجمالى قيمة عقود التأجير التمويلي وعددها فى سنة ١٩٩٨

| شهر بداية العقد | عدد العقود | اجمالى قيمة العقد |
|---|---|---|
| ١ | ٥٢ | ١١٤٦٧٠٥١١٨ |
| ٢ | ٣١ | ١٧٤٦٣٠٨٨٥ |
| ٣ | ٦٧ | ٥٩٧٢٠٤٣٧ |
| ٤ | ٢٦ | ١١٦٨٥١٠١ |
| ٥ | ٥٥ | ٣٧٨٢٧٥٢٩ |
| ٦ | ٨٢ | ١٠٠٨٦١٠١٦ |
| ٧ | ٤٨ | ٧٢٢٧٢٢٦١ |
| ٨ | ٥٧ | ٣٢٠٦١٣٣٦ |
| ٩ | ٥١ | ١٠٣٦٢٩٧٦ |
| ١٠ | ٤٤ | ٥٨٩٦٠٨٤٧ |
| ١١ | ٩٠ | ١٣٥٥٢٢٣٤٦ |
| ١٢ | ١١٧ | ٤٣١١٥٩٨٣ |
| | ٧٢٠ | الاجمالى: ١٨٨٣٧٢٥٨٣٥ |

إجمالى قيمة عقود التأجير التمويلي وعددها فى سنة ١٩٩٩

| شهر بداية العقد | عدد العقود | اجمالى قيمة العقد |
|---|---|---|
| ١ | ٧١ | ٣٦٠٠٩٥١٣ |
| ٢ | ٧٤ | ٦٦٤٧١٤٩٥ |
| ٣ | ١١٣ | ٣١٢٢٢١١٦ |

| ٤ | ٥٥ | ٢٣٥١٠٨٦٧ |
|---|---|---|
| ٥ | ٨٦ | ٧٣٤١٢٩٨١ |
| ٦ | ١٣١ | ٤١٦٢١٢٧٨ |
| ٧ | ٦١ | ٦٥٠٢٥٦٩٨ |
| ٨ | ٨٤ | ٣٣١٩٥٥٧٩ |
| ٩ | ١٠٥ | ٢١٥٨٣٩١٨ |
| ١٠ | ٨٣ | ٦٨٠١٠٣٥٧ |
| ١١ | ١٠٤ | ١١٦٠٩٠٤٤٧ |
| ١٢ | ٩٣ | ١١٧٤٢٢٥٧٣٣ |
| | ١,٠٦٠ | الاجمالى ١٧٥٠٣٧٩٩٨٢ |

إجمالى قيمة عقود التأجير التمويلى وعددها فى سنة ٢٠٠٠

| شهر بداية العقد | عدد العقود | اجمالى قيمة العقد |
|---|---|---|
| ١ | ٥١ | ٣٤٥٥٤٣٩٦ |
| ٢ | ٥٥ | ٤٠٨٢٥٩٦٧ |
| ٣ | ٧٧ | ١٠١٣٠٨١٨٧١ |
| ٤ | ٧٤ | ٨٧٣٠٦٧٣٣ |
| ٥ | ٧١ | ٤٥٢١٨٨٨٩ |
| ٦ | ١٣٨ | ٤٠٩٩٢٤٨٤ |
| ٧ | ٧٤ | ١٦٧١٣١٤٧٨ |
| ٨ | ٧٨ | ٣٨٤٨٢٤٢٤ |
| ٩ | ٩٥ | ٢٢٣٧٩٢٥١ |
| ١٠ | ٢٥١ | ٧٤٠٦٩١٨٧ |
| ١١ | ١٨٤ | ٥٩٩٠٦٥٠٢ |
| ١٢ | ١٠٤ | ٦١٥٠٧٧٣٦٥ |
| | ١,١٥٢ | الاجمالى ٢٢٣٩٠٢٦٥٤٧ |

إجمالى قيمة عقود التأجير التمويلى وعددها فى سنة ٢٠٠١

| شهر بداية العقد | عدد العقود | اجمالى قيمة العقد |
|---|---|---|
| ١ | ٧٤ | ٩٦٦٧٧٢١٨ |

| ٢ | ٥٦ | ١٦٦١٠١٦٧٠ |
|---|---|---|
| ٣ | ٦٣ | ٨٦٤٨٦٨٢ |
| ٤ | ٥٣ | ١٣٠٤٨٤٣٤ |
| ٥ | ٥٦ | ٢٢٦٣٠١٩٣ |
| ٦ | ٧ | ١٢٥٢٩٨٤١٠ |
| ٧ | ٤٥ | ٣٠٣٦٧٧٥٥١ |
| ٨ | ٤١ | ٩١٩٨٩٨١ |
| ٩ | ٥٧ | ٩٣٩٨٨٧١٤ |
| ١٠ | ٥٣ | ١٥٦٨٣٣١١٢ |
| ١١ | ٣٨ | ٦٣٥٨٨٩٧٧ |
| ١٢ | ٤٣ | ١٠١٥٤٧٦٥٢ |
|  | ٦٤٩ | الاجمالى: ١١٦١٢٣٩٥٩٤ |
| عقود التأجير التمويلى وعددها فى سنة ٢٠٠٢ | | |
| شهر بداية العقد | عدد العقود | اجمالى قيمة العقد |
| ١ | ١٢ | ٩٢٣٤١٧٠ |
| ٢ | ١٧ | ٥٩٨٤٨٩٨ |
| ٣ | ٣٤ | ٢٦٢١٩٨٩٣ |
| ٤ | ٧ | ١١١٦٤٩٠ |
| ٥ | ٣ | ١٣٩٠٠٠ |
| ٦ | ٤ | ١١٧٣٢٤٠ |
|  | ٧٧ | الاجمالى: ٤٣٨٦٧٦٩١ |

١٠) يمثل التأجير التمويلى التحدى الحقيقى للمفهوم التقليدى لحق الملكية، إذ إنه أضعف بجدية أسطورة ملكية رأس المال وذلك على مستوى الوسائل والطرق الاقتصادية المختلفة [١]. وترتب على ذلك خلق مفاهيم

---

(1) MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe, op. cit., n° 61p. 41.

جديدة مؤداها أن استخدام الآلة هو الذى يحقق الربح وليس تملكها، طبقا لمقولة الفيلسوف اليونانى أرسطو "إن الثراء الحقيقى يكمن فى استعمال الشئ وليس فى تملكه" (١) وترجمة هذا المفهوم الفلسفى فى نطاق التأجير التمويلى هو أن المدخل الحقيقى لتحقيق الأرباح هو فى الاستخدام الأمثل للآلات والأصول الإنتاجية وليس ملكيتها (٢).

**الخلاصة :**

٣٣- نظرا للمزايا السابق ذكرها للتأجير التمويلى نجد أن السوق المصرية خاصة فى المرحلة الراهنة فى حاجة ماسة إلى مثل هذا النوع من التمويل، وذلك لدخولنا عصر العولمة وتطبيق اتفاقية الجات ودخول المنتج المصرى فى منافسة مع المنتج الأجنبى الأمر الذى يتطلب الحصول على الآلات الحديثة التى تستخدم أحدث الفنون التكنولوجية حتى يمكنها الدخول فى حلبة المنافسة مع المنتج الأجنبى الذى يستخدم منتجه أحدث التقنيات للوصول إلى أعلى جودة للمنتج حيث إن جودة المنتج أصبحت بمثابة شهادة المرور للعالمية كشهادة الأيزو. كما أن هذا النظام يساعد على استخدام أحدث التقنيات سواء للإحلال أو التجديد(٣). مما يساعد على الملاحقة المستمرة للتطورات التكنولوجية مما يؤدى إلى جودة المنتج وخفض تكلفة الإنتاج(٤)، وبالتالى زيادة الطاقة الإنتاجية(٥).

---

(1) "La richesse consiste bien plus dans l'usage que dans la propriété" ARISTOTE.

مشار إليه فى :
MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe, op. cit., p. 1.

(٢) عصام الدين القصبى، مقالة ترسانة أو خزانة تشريعية (التأجير التمويلى واقتصاديات التشريع)، مقالة منشورة، ص ٣؛ محمود فهمى وآخرون، التأجير التمويلي...، المرجع السابق، ص ١٣.

(٣) مضبطة الجلسة الثانية والثمانين ٢٧ من مايو لسنة ١٩٩٥، ص ٥٥.

(٤) حافظ كامل الغندور، المرجع السابق، ص ١٥.

(٥) حول الأهمية الخاصة للتأجير التمويلى فى مصر انظر : محمد متولى الموجى، التأجير التمويلى، التأجير التشغيلي ودور البنوك فى هذا المجال، كراسة صادرة فى ٩٧/٩٦ عن معهد الدراسات المصرفية، البنك المركزى المصرى، مسلسل ١١، ص ١٤، مشار إليه فى رياض فخرى، الآليات القانونية...، المرجع السابق، ص ٢٠.

وسوف نتناول فى المطلب الثانى : مجالات التأجير التمويلى فى مصر.

## المطلب الثانى

## مجالات التأجير التمويلى فى مصر

٣٤- لما كانت السوق المصرى تتسم بوجود طلب متزايد على توفير الأصول الإنتاجية لاستغلال الطاقة البشرية المعطلة التى تعانى من نقص فى التمويل[١]، فإن نظام التأجير التمويلى يمكن أن يغطى هذا النقص باعتباره بديلاً أكثر مرونة لطرق الائتمان طويل الأجل. فجدير بالذكر أن كثيراً من الشباب توجد لديه أفكار ومشاريع كثيرة ولكن لا يوجد لديه رأسمال يغطى هذا المشروع من حيث شراء الآلات اللازمة لمشروعه وشراء الخامات التى تشغل هذا المشروع، لذا يستطيع هؤلاء الشباب تنفيذ تلك المشروعات والحصول على ما تحتاج إليه مشاريعهم من معدات حديثة من خلال نظام التأجير التمويلى، وبذلك يدخر السيولة النقدية التى معه لشراء المواد الخام اللازمة لتشغيل مشروعه فى مقابل التزامه بدفع القيمة الإيجارية المتفق عليها[٢].

### ٣٥- مجالات التأجير التمويلى فى مصر :

يمكن أن يكون للتأجير التمويلى دور تمويلى كبير فى مجالات عديدة لعل أهمها المجالات الآتية :

---

(١) انظر : حسنى خليل محمد، التأجير التمويلى، معهد الدراسات المصرفية، ٨٧/٨٦، البنك المركزى المصرى، بدون رقم صفحة، مشار إليه فى رياض فخرى، الآليات القانونية...، المرجع السابق، ص ٢١.

(٢) انظر : محمود فهمى وآخرون، التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ١٩ وما بعدها.

**١ـ مجال تنفيذ سياسة الإصلاح الاقتصادى والخصخصة وتوسيع قاعدة الملكية(١) :**

٣٦ـ طبقاً لما سبق بيانه عن مزايا نظام التأجير التمويلى، من حيث توفير التمويل الكامل للأصول الرأسمالية اللازمة لتأسيس المشروعات أو إحلال وتجديد معداتها بمعدات أحدث تقنياً لمسايرة التطورات التكنولوجية الحديثة، تظهر لنا أهمية هذا النظام كوسيلة فعالة يمكن اللجوء إليها لمساعدة الحكومة المصرية على تنفيذ السياسة التى اتبعتها فى الفترة الأخيرة المتعلقة بالإصلاح الاقتصادى والخصخصة. ولما كان هذا النظام يتيح الحصول على أحدث الآلات مقابل القيمة الإيجارية فقط دون التزام بدفع الثمن فوراً، فإنه يُمكن القطاع الحكومى وشركات قطاع الأعمال العام من استخدام أحدث الفنون الإنتاجية التى تساعد على زيادة الإنتاج وجودته باتباع نظام التأجير التمويلى حيث يتم إجراء عمليات الإحلال والتجديد لآلاتها ومعداتها وخطوط إنتاجها القديمة بالآلات المتطورة الحديثة وبالتالى يمكنها مواكبة التطور التكنولوجى المتلاحق دون تحميل ميزانياتها أو الميزانية العامة للدولة تكاليف وأثمان شراء هذه المعدات والآلات، وإنما تلتزم فقط بدفع القيمة الإيجارية المتفق عليها مع الجهات المؤجرة(٢).

وأرى أن هذا النظام يساعد شركات القطاع العام على النهوض من عثرتها وزيادة إنتاجيتها وجعلها قادرة على المنافسة داخلياً وخارجياً خاصة بعد تطبيق اتفاقية الجات.

**٢ـ مجال البناء والمقاولات والتشييد :**

٣٧ـ لقد وجدت طفرة كبيرة فى الاستثمار فى مجال البناء والتشييد خاصة بعد تنفيذ سياسة الانفتاح الاقتصادى. ولكن نظراً لاحتياج هذا المجال إلى آلات ضخمة تحتاج إلى رأسمال كبير لا يتوافر لدى مقاولى القطاع

---

(١) انظر: محمود فهمى وآخرون، التأجير التمويلى ..،المرجع السابق، ص٢٠ ومابعدها.

(٢) انظر: محمود فهمى وآخرون، التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٢٠ ومابعدها.

الخاص الذين يتولون تنفيذ مشروعات البنية الأساسية للدولة بصفة خاصة الأمر الذى يعوق الدولة عن تنفيذ ما تضعه من خطط لقطاع البناء والتشييد. لذا يمثل نظام التأجير التمويلى الحل الأمثل للمقاولين؛ إذ يمكنهم الحصول على ما يحتاجون إليه من معدات الحفر ورصف الطرق وغيرها من المعدات الحديثة والمتطورة تقنيا عن طريق التأجير التمويلى بدلا من الشراء، وبالتالى يقضى على مشكلة نقص السيولة التى تعانى منها شركات المقاولات، بالإضافة إلى سهولة عملية الإحلال والتجديد لمعدات تلك الشركات خاصة شركات المقاولات الصغيرة والمتوسطة الحجم التى تستخدم الأساليب البدائية المتخلفة تقنيا فى البناء مما يؤدى إلى إطالة فترة تنفيذ العملية وزيادة التكاليف وقلة الربح [١].

**٣- مجال العلاج الطبى (المستشفيات والعيادات) [٢]:**

٣٨- نظرا للزيادة المستمرة فى عدد سكان مصر فإن عدد المستشفيات الموجودة لا يستوعب تلك الزيادة العددية لذا نجد المستشفيات الحكومية بشكل خاص تعانى من قلة عدد الأسرة بها مما ترتب عليه وجود قوائم انتظار للمرضى إذ إن المعدل فى مصر يصل إلى سرير لكل ٥٠٠ فرد على حين أن المعدلات المقبولة عالميا هى سرير لكل ٢٥٠ فردا[٣]. ومن أجل تحسين الرعاية الصحية للسكان والقضاء على قوائم الانتظار يجب مضاعفة عدد الأسرة فى المستشفيات الحكومية مع توفير المعدات الطبية الحديثة التى تساعد على التشخيص والعلاج كوحدات الغسيل الكلوى الذى يضر فيها الانتظار بصحة المريض. ونظرا لارتفاع تكاليف الحصول على المعدات الطبية التى يحتاجها الأطباء فى عياداتهم الخاصة أو المستشفيات العامة كان لابد من البحث عن مصدر جديد للتمويل يغطى تلك التكلفة، بشكل يتيح للأطباء حديثى التخرج تجهيز عياداتهم وللقدامى تحديث

---

(١) فخرى الدين الفقى، صناعة التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٥٣ وما بعدها، محمود فهمى وآخرون، التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٢٠ وما بعدها

(٢) محمود فهمى وآخرون، التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٢٠ وما بعدها.

(٣) المرجع السابق، ص ٢٢ وما بعدها.

معداتهم، حيث إن المعدات الطبية تخضع للتطور التكنولوجى المستمر الذى دائماً يأتى بجديد بما يسهل عملية التشخيص. ومن المعدات الطبية التى يمكن تأجيرها : أجهزة الأشعة سواء الأشعة التليفزيونية أو العادية ووحدات العناية المركزة وحجرات العمليات حيث إن الحصول عليها بطريق الشراء مكلف جداً ويحتاج إلى سيولة كبيرة. ولذا يعتبر هذا المجال مجالاً خصباً لتطبيق نظام التأجير التمويلى[١].

**٤ـ مجال الحاسبات الإلكترونية[٢]:**

٣٩ـ نظراً لدخولنا عصر العولمة وتطبيق اتفاقية الجات وما يشهده العالم من حدوث طفرة كبيرة فى المجال التكنولوجى خاصة مجال الحاسبات الإلكترونية والاتصالات وتكنولوجيا المعلومات وشبكات الإنترنت التى تنقلنا عبر الحاسب الآلى إلى مختلف المجالات والحصول على المعلومات بطريقة مبسطة، فإنه يمكن عن طريق نظام التأجير التمويلى لشركات القطاع العام والخاص أن تحصل على ما تحتاج إليه من أجهزة الحاسبات الآلية والأجهزة الإلكترونية والفاكس وغيرها بدلاً من الشراء.

**٥ـ مجال الزراعة والرى :**

٤٠ـ يعد هذا المجال من أخصب المجالات لتطبيق نظام التأجير التمويلى؛ حيث إن زيادة غلة الفدان فى الأرض الصالحة للزراعة، والاتجاه إلى استصلاح مساحات كبيرة بالمناطق الجديدة كالوادى الجديد وتوشكى والصالحية، وغيرها من المدن الجديدة التى تم استصلاحها، يتطلب التوسع فى عمليات الميكنة الزراعية للوصول إلى تلك الزيادة فى غلة الفدان، وخاصة بعد دخول التكنولوجيا فى المجال الزراعى ووجود العديد من الآلات لحرث الأرض والرى والحصاد وغيرها من عمليات

(١) فخرى الدين الفقى، صناعة التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٥٥، محمود فهمى وآخرون، التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٢٢ وما بعدها.
(٢) المرجعين السابقين، نفس الموضع.

الزراعة. إلا أن الحصول على تلك الآلات بطريق الشراء مرتفع التكاليف وبالتالى لا تستطيع المزارع الصغيرة والمتوسطة توفير المال اللازم لشرائها، لذا يعتبر البديل بالنسبة لها هو الحصول عليها بطريق التأجير التمويلى(١).

**٦- مجال الصناعة :**

٤١- نظرا لدخولنا عصر العولمة والانفتاح على العالم الخارجى وتطبيق اتفاقية الجات، ودخول المنتج المصرى فى منافسة مع المنتج الأجنبى، ظهرت الحاجة إلى ضرورة القيام بعمليات إحلال وتجديد وتطوير لكثير من خطوط الإنتاج، سواء بالنسبة للقطاع العام أو القطاع الخاص، وذلك لرفع كفاءة وجودة المنتج المصرى بما يساعده على الصمود فى حلبة المنافسة مع المنتج الأجنبى، حيث إن جودة المنتج وحصوله على شهادة الأيزو أصبحت بمثابة جواز مرور تلك السلع إلى الأسواق العالمية. والوصول إلى تلك الجودة يتطلب الأمر الحصول على المعدات والآلات التى تستخدم التكنولوجيا الحديثة، التى تعجز تلك الشركات عن شرائها لعدم وجود السيولة التى تغطى عملية الشراء والتشغيل، لذا يمثل التأجير التمويلى الحل المناسب لها بتوفيره تلك الآلات بطريق التأجير التمويلى كبديل عن الشراء(٢).

**٧- مجال النقل والمواصلات والصيد :**

٤٢- من الأصول الرأسمالية اللازمة لهذا المجال والتى يغطيها نظام التأجير التمويلى على سبيل المثال ما يلى : **فى مجال النقل البرى :** سيارات النقل ذات الحمولات الثقيلة والثلاجات المتنقلة والأتوبيسات، ومجال النقل الجوى كالطائرات وقد قامت شركة مصر للطيران مؤخرا

---

(١) فخرى الدين الفقى، صناعة التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٥٢، محمود فهمى وآخرون، التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٢٣ وما بعدها.

(٢) انظر : المرجعين السابقين ، نفس الموضع.

بالاتفاق على شراء طائرات جديدة من طراز إيرباص ٢٠٠ تسع عدد أكبر من الركاب من طائرات الإيرباص ٦٠٠ من خلال إنشاء شركة بين مصر للطيران والبنوك العالمية بحيث تدفع مصر للطيران ٢٠% من رأس مال الشركة وهو ما يمثل مقدم ثمن الطائرات أما الـ ٨٠% فتقدمها البنوك في رأس مال الشركة ثم تقوم الشركة بتأجير الطائرات إلى مصر للطيران بقيمة ٨٠% وهى حصة البنوك، على أن يتم تقسيط الإيجار بقسط سنوى لمدة ١٠ سنوات مثلاً، وبعد الانتهاء من سداد كل الأقساط تؤول ملكية الطائرات إلى مصر للطيران لاستعمالها خيار الشراء المقرر لها، وهذا النظام يتيح لمصر للطيران تحويل عملية الشراء بسعر فائدة أقل من فائدة القروض المباشرة، علاوة على أنه لا يحسب في التكاليف قيمة الأملاك لأنها لم تملك بعد لمصر للطيران[١]، ومجال النقل بالسكك الحديدية كالحاويات ومعدات حفر الأنفاق، والنقل البحرى كالسفن والقوارب. وفى مجال الاتصالات كمحطات الاتصالات السلكية واللاسلكية ...الخ. وحيث إن الحصول على تلك المعدات مرتفع التكاليف ويحتاج إلى رؤوس أموال ضخمة فإن نظام التأجير التمويلى يمثل الحل الأمثل لها[٢].

**٨- مجال البترول : (آلات الحفر، معامل التكرير) :**

**٤٣- ويغطى نظام التأجير التمويلى أيضا مجال البترول خاصة فى مجالات الحفر والتعدين والتنقيب [٣].**

---

(١) جريدة المساء الأسبوعية، ٢٠٠٣/٥/١٧، ص ٢.

(٢) انظر : حمد الله محمد حمد الله، المرجع السابق، رقم ١٠٩ وما بعده، ص ١٤٣ وما بعدها؛ فخرى الدين الفقى، صناعة التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٥٤؛ محمود فهمى وأخرون، التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٢٤ وما بعدها.

(٣) انظر : فخرى الدين الفقى، صناعة التأجير التمويلى.. ، المرجع السابق، ص ٥٣؛ محمود فهمى واخرون، التاجير التمويلى...، المرجع السابق، ص٢٥

# القسـم الأول

## مفهوم التأجير التمويلى وطبيعته القانونية

## La conception et la nature juridique du contrat de crédit-bail

**تمهيد وتقسيم :**

٤٤- عقد التأجير التمويلى عبارة عن عقد مركب؛ فهو مزيج قانونى يتكون من عناصر قانونية متعددة (الوعد بالإيجار - الوكالة - الإيجار - الوعد بالبيع من جانب واحد) اندمجت فيما بينها وفقدت بعض خصائصها وكونت هذا النظام العقدى الجديد(١).

وسوف نعرض لهذا القسم من خلال بابين، الباب الأول : نبحث مفهوم عقد التأجير التمويلى الذى نعرض له فى فصلين. الفصل الأول، نعرض فيه ماهية عقد التأجير التمويلى وصوره، ثم نعرض فى الفصل الثانى الطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويلى، وينقسم إلى مبحثين أولاهما، التمييز بين عقد التأجير التمويلى وبين العقود التى تتشابه معه وهل هو عقد إيجار ؟ أم عقد وكالة ؟ أم عقد بيع إيجارى ؟ أم عقد ذو طبيعة خاصة، والمبحث الثانى، عقد التأجير التمويلى عقد ذو طبيعة خاصة. والباب الثانى، نستعرض خصائص عقد التأجير التمويلى.

وبذلك تكون خطة دراسة هذا القسم على النحو التالى :

## الباب الأول : مفهوم عقد التأجير التمويلى وطبيعته القانونية.

### الفصل الأول : ماهية عقد التأجير التمويلى وصوره.

---

(١) حول طبيعة هذا العقد ومكوناته انظر :
Dans sa structure la convention se présente comme une somme, un montage juridique de techniques classiques titrées du droit des obligations. Au regard des techniques mises en œuvre, le description du processus révèle que si, pour l'essentiel, c'est au droit du bail qu'il est fait appel, d'autres matériaux juridiques interviennent. Ainsi, au minimum : une promesse de location, la société de crédit-bail s'engageant à acquérir le bien et à le donner à bail, l'utilisateur à le prendre en location à des conditions définies ; un mandat donné par le crédit-bailleur au futur preneur de choisir le matériel et d'en arrêter avec le fournisseur (fabricant ou vendeur) les caractéristiques et le prix. Un bail, pièce maîtresse de l'opération. Une promesse unilatérale de vente, dont l'utilisateur peut profiter en fin de location (option) s'il désire devenir propriétaire de la chose. P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op.cit., P P 7 et s; BEY et GAVALDA, Le crédit-bail mobilier, op.cit., p. 48

## الباب الثانى : خصائص عقد التأجير التمويلى.

# الباب الأول

## مفهوم عقد التأجير التمويلى وطبيعته القانونية

## La conception du contrat de crédit-bail et sa nature juridique

**تمهيد وتقسيم :**

٤٥- نتناول فى هذا الباب تعريف عقد التأجير التمويلى، وصوره فى كل من القانون الأمريكى والفرنسى والمصرى، ثم نعرض الطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويلى من خلال التمييز بين عقد التأجير التمويلى وبين العقود التى تتشابه معه والنتائج المترتبة على الطبيعة القانونية الخاصة لعقد التأجير التمويلى.

**وعلى ذلك سوف نقسم هذا الباب إلى فصلين على النحو الآتى :**

**الفصل الأول :** ماهية عقد التأجير التمويلى وصوره.

**المبحث الأول :** صور عقد التأجير التمويلى فى القانون المقارن.

**المبحث الثانى :** تعريف عقد التأجير التمويلى وصوره فى القانون المصرى.

**الفصل الثانى :** الطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويلى.

**المبحث الأول :** التمييز بين عقد التأجير التمويلى والعقود التى تتشابه معه.

**المبحث الثانى :** النتائج المترتبة على الطبيعة الخاصة لعقد التأجير التمويل.

# الفصل الأول

# ماهية عقد التأجير التمويلى وصوره

٤٦- يمثل عقد التـأجير التمويلـى وسـيلة لتمويـل الاسـتثمارات الإنتاجية؛ إذ من خلاله يحصل المشروع المستفيد على الأصول الرأسـمالية التـى يحتـاج إليـها لتشـغيل مشروعه دون تجميد جزء كبير من رأسماله لشرائها، وإنما يتم ذلك فى مقابل التزامه بأداء القيمـة الإيجاريـة التـى يتفق عليها مع شركة التأجير التمويلى طوال مدة العقد، وتمتعه بالحق فى شرائها فى نهاية مدة العقد إذا أعمل خيار الشراء المقرر له.

وينقسم هـذا الفصـل إلـى مبحثيـن، نعـرض فـى الأول لصـور عقد التأجير التمويلى فـى القـانون المقـارن. وفـى الثـانى نعـرض لتعريـف عقد التأجير التمويلى وصوره وفقا للقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المصرى.

**المبحث الأول** : صور عقد التأجير التمويلى فى القانون المقارن.

**المبحث الثانى** : تعريـف عقـد التـأجير التمويلـى وصـوره فـى القـانون المصرى.

## المبحث الأول

## صور عقد التأجير التمويلى فى القانون المقارن

٤٧- نعرض فيما يلـى لصـور عقـد التـأجير التمويلـى فـى القـانون الأمريكى، باعتبار أن التـأجير التمويلـى بمعنـاه الحديـث ولـد فـى الولايـات المتحدة الأمريكية، ثم نعرض لتعريـف وصـور عقـد التـأجير التمويلـى فـى القانون الفرنسى، على اعتبار انتماء القانون المصرى للنظام اللاتينى الـذى يأتى على رأسه القانون الفرنسى، وذلك من خلال المطلبين التاليين :

**المطلب الأول** : صور عقد التأجير التمويلى فى القانون الأمريكى.

**المطلب الثانى** : تعريف عقد التأجير التمويلى وصوره فى القانون الفرنسى.

## المطلب الأول

## صور عقد التأجير التمويلى فى القانون الأمريكى

٤٨- لقد ظهر التأجير التمويلى فى الولايات المتحدة الأمريكية فى الثلاثينيات، حيث بدأ فى المجال العقارى، وابتداء من سنوات الخمسينيات فى مجال المنقولات، حيث انتشر التأجير التمويلى فى أعقاب الحرب الكورية سنة ١٩٥٠[١]، "عندما أسس دكتور / بوث شركة التأجير الأمريكية U.S. Leasing Corporation، وتمتع نشاط التأجير التمويلى بدفعة قوية عام ١٩٦٠ حيث سمح للمصارف التجارية فى الولايات المتحدة الأمريكية بممارسة هذا النشاط" [٢]، واستمر حجم أعمال شركات التأجير التمويلى فى الزيادة فى فترة الستينيات والسبعينيات بمعدل حوالى ١٥% سنويا[٣]. وأكثر أنواع التأجير التمويلى انتشارا فى الولايات المتحدة هو التأجير التمويلى بدون حق الشراء Without Purchase Option. ولا تسمح تلك الصورة من صور التأجير للمستأجر بشراء الأصل محل عقد التأجير التمويلى من المؤجر فى نهاية مدة العقد. وحينما صدر تشريع فى أغسطس سنة ١٩٨٢ فى إطار تعديل السياسة الضريبية والمالية المطبقة فى الولايات المتحدة الأمريكية، منح هذا النشاط بعض الامتيازات الضريبية[٤] مما كان يمثل دافعا قويا على الإقبال على ممارسة ذلك النشاط خاصة فى مجال المشروعات الصناعية. إلا أن هذا التشريع الأخير اشترط، لكى تستفيد

---

(1) P.- M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op.cit., p. 6. BEY et GAVALDA, Le crédit-bail mobilier, Que sais-je ? PUF., Paris, éd. 1981, p. 5.

(٢) انظر: فخرى الدين الفقى، صناعة التأجير التمويلى مع دراسة تحليلية للسوق المصرى، المرجع السابق، ص ٣٢.

(٣) انظر : محمود محمد فهمى، بحث فى التأجير التمويلى كوسيلة من وسائل التمويل، مصر المعاصرة، السنة الخامسة والسبعون، العدد ٣٩٥، يناير ١٩٨٤، القاهرة، ص ٦٥ وما بعدها.

(٤) انظر : رياض فخرى، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلى، المرجع السابق، ص ١٠؛ محمود محمد فهمى، بحث فى التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٦٦.

الشركات التى تمارس نشاط التأجير التمويلى من الامتيازات الضريبية، أن يتم تبادل الأصول المؤجرة بين أكثر من مستأجر حتى تعم الاستفادة من نشاط التأجير التمويلى[١]. وقد شملت عقود التأجير التمويلى جميع الآلات والمعدات التى يحتاجها المشروع [٢]. وعرف مجلس المحاسبة الأمريكى التأجير التمويلى بأنه "عقد اتفاق بين المؤجر والمستأجر بموجبه ينقل الأول للأخير حق استخدام أصل مملوك للمؤجر لمدة محددة من الزمن مقابل العائد المتفق عليه"[٣].

**وتتمثل صور عقد التأجير التمويلى فى القانون الأمريكى فيما يلى :**

**١) التأجير التمويلى التمليكى : Financial Lease**

٤٩- فى هذه الصورة تقوم شركة التأجير التمويلى بشراء الأصل الإنتاجى محل عقد التأجير التمويلى وتأجيره إلى المشروع المستفيد فى مقابل التزام الأخير بأداء القيمة الإيجارية المتفق عليها بين الطرفين والتى يزيد مجموعها فى الغالب على ثمن شراء الأصل وذلك طوال مدة استعماله لهذا الأصل، والتى يتفق الطرفان على أنه لا يجوز لأى منهما طلب إنهاء العقد قبل انقضاء المدة التى تم الاتفاق عليها. ويتم تحديد مدة العقد على أساس العمر الاقتصادى المفترض للأصل المؤجر[٤]، وتحصل الشركة المؤجرة من خلال سلسلة المدفوعات النقدية التى يدفعها لها المستأجر على ثمن شراء الأصل وهامش ربح مناسب، لذا يراعى ذلك عند تحديد مقدار الأجرة.

---

(١) انظر : محمود محمد فهمي، بحث فى التأجير التمويلى كوسيلة من وسائل التمويل، المرجع السابق، ص ٦٧.

(٢) انظر : فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ١٥ وما بعدها.

(٣) عفاف البحيرى، التأجير التمويلى، أبعاده القانونية وآثاره الاقتصادية، ص ٢، بحث للترقى لدرجة مدير عام بالإدارة العامة للتأجير التمويلى بمصلحة الشركات، حصلت عليه بشكل شخصى.

(٤) انظر : رياض فخرى، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلى، المرجع السابق، ص ٣٦ وما بعدها.

٢) التأجير التمويلي متعدد الأطراف : Leveraged Lease

٥٠- في هذه الصورة تكون العلاقة غير مباشرة بين شركة التأجير التمويلي (المؤجر) والمشروع المستفيد (المستأجر)؛ حيث يحصل المؤجر على جزء كبير من رأس المال اللازم لشراء الأصل الإنتاجي محل عقد التأجير التمويلي عن طريق الاقتراض من الغير[١]. ومؤدى ذلك أن العلاقة هنا لا تقتصر على شركة التأجير التمويلي والمشروع المستفيد وإنما يتدخل طرف آخر يكون في الغالب بنكاً أو أحد بيوت التمويل لتغطية ثمن شراء هذا الأصل "بنسبة تتراوح بين ٦٠% : ٨٠%" [٢] من قيمة هذه الصفقة كما فعلت مصر للطيران مؤخراً بإنشائها شركة بين مصر للطيران والبنوك العالمية بحيث تدفع مصر للطيران ٢٠% من رأس مال الشركة أما الـ ٨٠% فتقدمها البنوك في رأس مال الشركة، وفي هذه الحالة يرتب المقترض (شركة التأجير التمويلي) للمقرض (البنك أو بيت التمويل) رهناً ذا مرتبة أولى على الأصل محل العقد الذي تم تمويل شرائه، وهو رهن غير حيازي، ويعتبر هؤلاء المقرضون دائنين ممتازين[٣]. ويلجأ بعض المؤجرين إلى تلك الصورة في حالة ارتفاع تكلفة الأصول المؤجرة كالسفن والطائرات والحاويات، وزيادة المخاطر المحتملة لعملية التمويل التي تتجاوز طاقة المؤجر الواحد. لذا يتم تنفيذ تلك العملية بتدخل عدة أشخاص يكونون اتحاداً مالياً للتأجير يرأسهم مدير الدين، ومدير الملكية[٤]. ومدير الدين "Identure trustee": هو الشخص الذي يتولى عملية رهن الأصل محل العقد لمصلحة المقرضين، وتسليم كل منهم ما يخصه من فوائد من

---

(١) انظر : هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي...، المرجع السابق، رقم ١٢، ص ١٦.

(٢) المرجع السابق، نفس الموضع؛ محمود محمد فهمي، بحث في التأجير التمويلي كوسيلة من وسائل التمويل، المرجع السابق، ص ٧٩.

(٣) انظر : رياض فخري، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلي، المرجع السابق، ص ٣٨ وما بعدها؛ هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي...، المرجع السابق، رقم ١٢، ص ١٥ وما بعدها؛ محمود محمد فهمي، بحث في التأجير التمويلي...، المرجع السابق، ص ٧٩.

4 BEY et GAVALDA, Le crédit-bail mobilier, op. cit., p. 13

أقساط الأجرة التى يقوم بتحصيلها من المشروع المستفيد (المستأجر)، ويسلم ما تبقى من الأجرة لمدير الملكية بعد خصمه العمولة المقررة له والتى يحصل عليها من مجموعة الدائنين بموجب عقد وكالة يتضمن الأمور المفوض فيها وحدود وكالته[١].

أما مدير الملكية "Owner Trustee" فهو شخص مفوض من الملاك ليتولى إدارة الأصل لمصلحتهم وتمثيلهم كملاك مؤجرين فى الاجتماعات والاتفاقات وتسوية المنازعات، فيقوم بتأجير ذلك الأصل إلى المشروع المستفيد ويتولى عملية رهنه لمدير الدين، ويتولى هذا الشخص عملية توزيع الفوائد المقررة للمقرضين كل حسب نصيبه من أقساط الأجرة التى حصل عليها من مدير الدين بعد خصمه العمولة المقررة له والمصروفات التى أنفقها[٢].

"ولاشك أن التأجير التمويلى متعدد الأطراف يعتبر من أكثر صور التأجير التمويلى تعبيراً عن حقيقته، حيث إنه يوضح لنا عنصر التمويل ودور الملكية كضمان للحصول على الائتمان وعنصر استعمال المشروع المستفيد للأصل، وأن القيمة الإيجارية يجب أن تغطى ثمن شراء الأصل وهامش الربح ونفقات إتمام الصفقة"[٣].

**٣) التأجير التشغيلى : Operating Lease**

٥١- التأجير التشغيلى هو عقد إيجار يبرم عادة لمدة قصيرة تتراوح بين سنتين أو ثلاث سنوات قابلة للإلغاء، حيث تعود ملكية الأصل المؤجر إلى الشركة المؤجرة فى نهاية عقد الإيجار ولا يتمتع المشروع المستفيد بالحق فى اختيار شراء الأصل فى نهاية مدة العقد، ويتتابع على

---

(١) محمود محمد فهمى، بحث فى التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٧٦ وما بعدها.

(٢) المرجع السابق، ص ٧٨ وما بعدها، هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٢، ص ١٦؛ رياض فخرى، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلى، المرجع السابق، ص ٣٩.

(٣) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٢، ص ١٦ وما بعدها.

هذا العقد أكثر من مستأجر. وتتحمل الشركة المؤجرة بعبء صيانة الأصل المؤجر، لذا يراعى ذلك عند تقدير الأجرة. ولا يؤخذ العمر الاقتصادى المفترض للأصل فى الاعتبار عند تحديد مدة الإيجار(١). ولقصر مدة عقد التأجير التشغيلى لا تسمح القيمة الإيجارية باسترداد ثمن شراء الأصل المؤجر. وتساعد تلك الصورة من صور التأجير التمويلى المشروع المستفيد على تجنب مخاطر الاضمحلال الاقتصادى(*) والتقادم التقنى(٢).

٤) التأجير التمويلى بضمان الأصل: "Service and maintenance lease"

٥٢- تقترب هذه الصورة من التأجير التشغيلى، ويتمثل وجه الاختلاف بينهما فيما يتعلق بالتزامات المؤجر، حيث يلتزم المؤجر فى هذه الصورة بالتأمين على الأصل المؤجر. وتختلف الصورتان فيما بينهما فى جزئية" تحميل المستفيد أقساط التأمين، وفى حالة هلاك الأصل المؤجر يتم تخصيص مبلغ التعويض الذى تدفعه شركة التأمين من أجل تأجير أصل بديل إلى المشروع المستفيد"(٣).

٥) التأجير التمويلى البدلى : Leasing revolving

٥٣- تعد هذه الصورة أيضا تطبيقا خاصا للتأجير التشغيلى، ويتمثل وجه الاختلاف بين هذا العقد وعقد التأجير التشغيلى فى أن العقد

---

(١) انظر : رياض فخرى، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلى، المرجع السابق، ص ٣٧؛ هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٢، ص ١٧.

(*) "الاضمحلال الاقتصادى هو صيرورة المعدة الإنتاجية متخلفة تقنيا بسبب ظهور معدات أكثر تطورا من الوجهة التقنية مما يجعل الاستمرار فى استخدام هذه المعدة حائلا دون إمكانية منافسة المشروعات الأخرى بفرض استخدامها للمعدات الأكثر تطورا". هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير ...، المرجع السابق، هامش رقم ١، ص ١٤.

(2) CA. Poitiers, 24 fév. 1993, R. des Huissiers de justice, Table analytique quinquennale, 1993-997, par ROLAND SOULARD, 51ème année, numéro spécial, n° 94-476.

(٣) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى ...، المرجع السابق، رقم ١٢، ص ١٧.

الأول يمنح المشروع المستفيد حق طلب استبدال أصل جديد بالأصل المؤجر أثناء مدة الإيجار. وتساعد تلك الصورة من صور التأجير التمويلى المشروعات على القيام بعمليات الإحلال والتجديد لأصولها الإنتاجية المستخدمة فى تلك المشروعات واستخدام أحدث الفنون الإنتاجية، وبذلك تتفادى تلك المشروعات مخاطر التقادم التقنى للأصول الإنتاجية، وفى مقابل ذلك تكون القيمة الإيجارية التى يدفعها المشروع المستفيد أعلى منها فى حالة التأجير التشغيلى[١].

## المطلب الثانى

## تعريف عقد التأجير التمويلى وصوره فى القانون الفرنسى

٥٤- التأجير التمويلى؛ نوع من أنواع الائتمان ويشتمل على عنصر الإيجار ويكون للمستأجر فيه أن يستفيد من خيار الشراء، فالمؤجر فى هذا العقد هو قبل كل شئ الممول الذى يكون مهمته منح الائتمان فهو يحوز الشئ محل العقد بهدف تأجيره إلى طرف آخر مقابل مبلغ يمثل أقساط الإيجار والتى تتجاوز فى الغالب قيمة الشئ محل الإيجار نفسه، وهو عقد يخضع إلى تنظيم خاص فيما يتعلق بالتمويل العقارى ومن ثم فإن الصفة الإيجارية فيه تفقد خاصيتها إلى عقد إيجار كى تتحول إلى طبيعة أخرى جديدة أو حديثة تستمد مفهومها من مجموع الصفقة أو العملية[٢].

---

(١) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٢، ص ١٦ وما بعدها.

(2) "Le crédit-bail est conçu comme une opération de crédit. Il comprend lui aussi un élément qui s'apparente à un bail, généralement irrévocable, à l'échéance duquel le locataire bénéficie d'une option d'achat. Le bailleur est donc avant tout un financier qui consent un crédit. Il acquiert spécialement l'objet du contrat pour le louer à l'autre partie et la somme des loyers excède la valeur du bien. Soumis à une réglementation spécifique dans le domaine de l'immobilier, le bail perd dans tous les cas sa nature propre au profit d'une nature sui generis del'opération'. F. COLLART DUTILLEUL et PH. DELEBECQUE, *Contrats civils et commerciaux*, op. cit., n° 352, p. 248.

وفى موضع آخر يؤكدان على هذا التعريف قائلين :=

وقد واجه نشاط التأجير التمويلي بعض الصعوبات في بداية الأمر؛ بسبب غياب تشريع خاص ينظم هذا النشاط، والتدخل المستمر للحكومة في أسلوب عمل شركات التأجير التمويلي ومزاولتها لهذا النشاط، بالإضافة إلى الحد من المزايا الضريبية المرتبطة بهذا النشاط، حتى صدر القانون رقم ٦٦-٤٥٥ الصادر في ٢ يوليو لعام ١٩٦٦ والذي تم تعديله باللائحة التنظيمية رقم ٦٧ - ٨٣٧ بتاريخ ٢٨ سبتمبر ١٩٦٧ التي بموجبها خضعت الشركات العاملة في مجال التأجير التمويلي لرقابة السلطات النقدية، وتمتعت "ببعض الامتيازات الضريبية، كالإعفاء من ضريبة أرباح الشركات وضريبة الأرباح الرأسمالية" [١]، بالإضافة إلى تمتع المشروع المستفيد (المستأجر) بحق الشراء الاختياري للأموال المؤجرة في نهاية مدة الإيجار بالثمن المتفق عليه[٢]. ثم أصدر المشرع الفرنسي القانون رقم ٧٢-٦٦٥ بتاريخ ٤ يوليو لسنة ١٩٧٢ الخاص بضرورة شهر عقد التأجير التمويلي بهدف حماية الغير الذي يتعامل مع المشروع المستفيد من عقد التأجير التمويلي[٣]. ولقد اتضح لنا في المطلب السابق أن الصورة الأصلية للتأجير التمويلي في الولايات المتحدة الأمريكية هي التأجير التمويلي التمليكي Financial lease، التي تفرعت عنها صور عديدة كما عرضنا في المطلب السابق[٤]. ويعد التأجير التمويلي في فرنسا تطبيقا للتأجير التمويلي

---

="Le crédit-bail ou "leasing" est une opération de crédit à moyen ou long terme se réalisant par la combinaison de plusieurs techniques contractuelles. Un entrepreneur ou un particulier souhaite se procurer un bien meuble dont il ne veut ou ne peut acquérir immédiatement la propriété. Il s'adresse à une société de crédit-bail - une société financière - pour obtenir un crédit qui lui sera ou non accordé. Si le dossier est accepté, le client choisit le matériel chez un fabricant....".

(١) فخرى الدين الفقى، صناعة التأجير التمويلي...، المرجع السابق، ص ٣٣.

(٢) حول تطور استخدام التأجير التمويلي في الدول ذات التشريع اللاتيني مثل فرنسا وأسبنيا وإيطاليا، انظر : فخرى الدين الفقى، صناعة التأجير التمويلي...، المرجع السابق، ص ٣٣؛ محمود محمد فهمي، بحث في التأجير التمويلي...، المرجع السابق، ص ٦٦.

(٣) انظر : فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلي، المرجع السابق، ص ٢٦.

(٤) هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي..، المرجع السابق، رقم ٢٢، ص ٣٠.

التمليكى كما يبدو من تعريف القانون الفرنسى للتأجير التمويلى الذى يعرضه فى ثلاثة صور : التأجير التمويلى للمنقولات Crédit-bail mobilier، والتأجير التمويلى للعقارات Crédit-bail immobilier، والتأجير التمويلى اللاحق أو المرتد Cession bail [١].

## الفرع الأول

## التأجير التمويلى للمنقولات

٥٥- تبدأ عملية التأجير التمويلى بأن يكون هناك مشروع بحاجة إلى الأصول الإنتاجية اللازمة لنشاطه ولا يملك الأموال المطلوبة لتوفير تلك الأصول، ولكنه يرغب فى الحصول عليها مما يلجئه إلى أحد الممولين لاستمداد هذه الأصول منه بشروط تلائمه، ويتفاوض معه بالتالى على سعرها وعلى المدة التى سوف يجرى التسليم فيها، ولكنه بدلاً من أن يتلقى هذه الأصول بنفسه فهو يختار أن يلجأ إلى مؤسسة أخرى تساهم معه فى إتمام هذه العملية والتى تعمل فى مجال التمويل ويطلق عليها شركة التأجير التمويلى، تتولى فحص الأصول المطلوب تمويلها، وكذلك الحالة المالية أو الوضع المالى للمشروع المستفيد، من خلال المعلومات والبيانات التى تتعلق به والثابتة فى الوثائق والمستندات التى تطلبها شركة التأجير التمويلى؛ حيث إن الشركة تكون منها ملفا خاصا بالمستفيد وتقوم بدراسته، وعلى ضوء تلك الدراسة تتخذ قرارها إما بالموافقة على تمويل مشروع المستفيد، وإما برفض التمويل. فإذا قبلت الشركة فإنها تحول له أو ترسل له السعر المناسب وتكتسب بمقتضى ذلك بدلا من المشروع ملكية الأصول المختارة. وبالنسبة للمشروع المستأجر تكون الصلة بينه وبين المشروع المورد صلة مباشرة فلهما أن يحلا معا بشكل مباشر كل ما يعرض من مشكلات أثناء التسليم سواء تعلق الأمر بالتأخير فى التسليم أو بظهور بعض العيوب فى الأموال المسلمة [٢].

---

(١) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٢٢، هامش رقم ١، ص ٣٠ وما بعدها.

(2) "Une entreprise qui a besoin de biens d'équipement, mais ne dispose pas elle- même des fonds requis ou souhaite les affecter à d'autres fins, choisit=

**تعريف التأجير التمويلى للمنقولات :**

٥٦- عرفت الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ٦٦ - ٤٥٥ الصادر بتاريخ ٢ يوليو لسنة ١٩٦٦ التأجير للتمويلى المنقولات بأنه عمليات تأجير المعدات أو أدوات العمل التى يتم شراؤها بواسطة مؤسسات التمويل لأجل التأجير وتحتفظ بملكيتها، وتمنح المستأجر مكنة تملك جميع الأموال المؤجرة أو بعضها مقابل الوفاء بالثمن المتفق عليه والذى يراعى عند تحديده ما تم الوفاء به على سبيل الأجرة ولو بصفة جزئية[١].

**ملاحظات على تعريف القانون الفرنسى للتأجير التمويلى للمنقولات :**

٥٧- يتضح لنا من تعريف المشرع الفرنسى للتأجير التمويلى أنه يعتبر العلاقة بين شركة التأجير التمويلى والمشروع المستفيد علاقة إيجارية بشرط أن يرتبط الإيجار بتخويل المشروع المستفيد مكنة شراء المال المؤجر فى نهاية مدة عقد الإيجار، وبالتالى يعتبر منح المشروع المستفيد (المستأجر) مكنة تملك للمال محل عقد التأجير التمويلى عنصرا

---

=les biens auprès d'un fournisseur de sa convenance et s'entend avec lui sur leur prix et sur le délai de livraison. Mais au lieu d'acquérir elle- même les biens, elle sollicite le concours d'un établissement à vocation financière, la société de crédit-bail. Si celle-ci accepte d'intervenir, après examen du matériel à financer et de la situation financière de l'entreprise, elle verse au fournisseur le prix convenu et acquiert, à la place de l'entreprise cliente, la propriété des biens choisis. Ces biens sont néanmoins livrés à l'entreprise, qui en prend réception comme si elle les avait acquis elle- même. Et l'entreprise règle directement avec le fournisseur les incidents de livraison éventuels, qu'il s'agisse d'un retard de livraison ou de défauts des biens livrés". MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe, op. cit. n° 14 p. 12.

(1) "Les opérations de location de biens d'équipement ou de matériel d'outillage achetés en vue de cette location par des entreprises qui en demeurent propriétaires, lorsque ces opérations, quelle que soit leur qualification, donnent au locataire la possibilité d'acquérir tout ou partie des biens loués, moyennant un prix convenu tenant compte, au moins pour partie, des versements effectués à titre de loyers" BEY et GAVALDA, Le crédit-bail mobilier, op. cit., p. 25 et s.

من عناصر تكييف هذا العقد[١]، ولكن لا يشترط بالضرورة أن ينتهى عقد التأجير التمويلى بتملك المشروع المستفيد للمال المؤجر، وإنما يمكن للمشروع المستفيد إنهاء العقد دون إعمال خيار الشراء المقرر له. ويتضح مما سبق أن المشرع لم يعرض إلا لخيار الشراء وخيار الرد وأغفل الخيار الثالث وهو تجديد العقد لمدة أخرى. ومؤدى ذلك تكييف العقد على أنه عقد تأجير تمويلى إذا تضمن منح المشروع المستفيد خيار الشراء فى مفهوم القانون الفرنسى حتى ولو أغفل النص على منحه الخيار الثالث، إلا أن ذلك لا يحرم المشروع المستفيد من الحق فى طلب تجديد العقد لمدة أخرى إذا ظل فى حاجة إلى هذا الأصل[٢].

٥٨- ويشترط المشرع الفرنسى سبق شراء شركة التأجير التمويلى (المؤجر) للأصل الإنتاجى محل العقد[٣] من أجل تأجيره إلى المشروع المستفيد، إذ إن شركة التأجير التمويلى تلعب دور الوسيط المالى فى عملية

---

(١) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٢٧، ص ٣٤.

(٢) المرجع السابق، رقم ٢٧، ص ٣٤ وما بعدها.

(3) "L'affectation du matériel. – Une autre condition essentielle est, dans cette convention, que le bien d'équipement ou d'outillage ait été "acheté en vue de cette location". L'objet social principal des entreprises de crédit-bail et non l'achat pour vendre stricto sensu? Le bien à acheter n'a-t-il pas fait au reste l'objet du libre choix spécifique du locataire? Faculté qui est essentielle dans le crédit-bail. L'opération n'est-elle pas assimilée, sur le plan économique, à un prêt à moyen terme consenti à telle personne déterminée, le preneur? Cette finalité- exigence légale-, parfaitement justifiée en notre matière, est totalement étrangère è la notion classique de louage de choses où le bailleur peut avoir acheté ou être déjà propriétaire du bien loué (art. 1er, 1. 2 juill. 1966). Elle exclut dès lors les fabricants qui n'achètent pas leurs produits (Cass. Com., 13 avril 1976, JCP, 1977, II, 18669, note E.M. BEY), mais autorise le crédit-bail des matériels d'occasion, même ceux récupérés par le bailleur dès lors que le preneur en a fait le libre choix. BEY et GAVALDA, Le crédit–bail mobilier, op. cit., p. 45.

وهو نفس تفسير محكمة النقض الفرنسية.

Cass. Com., 13 avril 1976, JCP., 1977, II, 18669, note BEY.

مشار إليه فى : BEY et GAVALDA, Le crédit–bail smobilier, op. cit., p. 45.

شراء الأصل الإنتاجي محل عقد التأجير التمويلي[١]، الأمر الذى يترتب عليه استبعاد عمليات التأجير المباشر من نطاق التأجير التمويلي حتى لو اقترنت بمنح المشروع المستفيد مكنة تملك الأصل المؤجر في نهاية مدة العقد[٢].

٥٩- ويتضح من تعريف المشرع الفرنسي للتأجير التمويلي للمنقولات أنه يعتبر صورة خاصة للتأجير التمويلي التمليكي المعروف في الولايات المتحدة الأمريكية بـ Financial lease؛ إذ إن شركة التأجير التمويلي لا تتولى عملية تمويل شراء الأصول الإنتاجية محل عقد التأجير التمويلي إلا بناء على طلب المشروع المستفيد الذى تمنحه مكنة شراء هذه الأصول في نهاية مدة العقد[٣]. ولعل هذا ما يفسر تأكيد المشرع الفرنسي على احتفاظ شركة التأجير التمويلي بملكية المال المؤجر طوال مدة العقد، وترتب على ذلك "استبعاد المشرع الفرنسي لحالات التأجير التي لا يكون المؤجر فيها مالكا للمال المؤجر من نطاق التأجير التمويلي حتى لو اقترن الإيجار بوعد بالبيع" [٤].

٦٠- وأخيرا نلاحظ أن تعريف المشرع الفرنسي للتأجير التمويلي لم يشتمل على بعض عناصر النظام مثل عدم إلغاء العقد قبل انقضاء المدة المتفق عليها والمحددة في العقد؛ أي استمرار العقد لحين انقضاء مدته وبالتالي لا يحق لأي من الطرفين طلب إنهاء العقد قبل انقضاء مدته، أو

---

(١) حول سبق الشراء انظر : على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلي، المرجع السابق، رقم ٩٦ وما بعده، ص ١٠٥ وما بعدها.

(2) BEY, Les aspects juridiques de la convention de crédit bail mobilier, JCP., 1969, CI, 86634, n° 1.
مشار إليه في هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي..، المرجع السابق، هامش رقم ٢، ص ٣٥.

(٣) هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي...، المرجع السابق، رقم ٢٩، ص ٣٥.

(4) CHAMPAUD, La loi du 2 juillet 1966 sur le crédit-bail, JCP., 1966, CI, 80299.
مشار إليه في هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير ...، المرجع السابق، هامش رقم ١، ص ٣٦.

كيفية تحديد الأجرة، وبالتالى فإن تحديد مدة العقد والقيمة الإيجارية يخضع لاتفاق[١].

٦١- ويتضح لنا أيضا من نص المشرع الفرنسى أن خيار الشراء المقرر للمشروع المستفيد يمكن أن يرد على كل الأموال المؤجرة أو بعضها، ويتعرض المشرع الفرنسى بذلك لفرض ورود عقد التأجير التمويلى على أكثر من مال مؤجر[٢]. ففى حالة الفرض الأخير لا يشترط بالضرورة شراء المشروع المستفيد كل الأصول المؤجرة فى نهاية مدة العقد، وإنما له أن يقصر خيار الشراء المقرر له على بعض هذه الأصول دون البعض الآخر. ورغم أن عبارات الفقرة الأولى من المادة الأولى من قانون ١٩٦٦ توحى بأن القابلية للانقسام لا تكون إلا فى حالة إعمال المشروع المستفيد خيار الشراء المقرر له على الأصول المؤجرة؛ فإن المسلم به أن عقد التأجير التمويلى إذا كان واردا على أكثر من مال كان للمشروع المستفيد الحق فى تملك كل الأموال المؤجرة عند انتهاء مدة العقد، فإذا كان الاتفاق يجيز له تملك بعض هذه الأموال كان إعمال حق التملك قابلا للانقسام. أما إذا لم يتضمن العقد ما يفيد تقرير حق المشروع المستفيد فى تملك بعض هذه الأموال، فى هذه الحالة لا يجوز للمشروع المستفيد تملك بعضها دون البعض الآخر، فإما أن يتملكها جميعا وإما أن يردها جميعا إلى شركة التأجير التمويلى[٣].

---

(١) انظر : هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٣٠، ص ٣٦.

(٢) "ويرى مختار البيه أن النص يسمح للمشروع المستفيد بتملك بعض أجزاء الشىء المؤجر فى الحالة التى يرد فيها عقد التأجير التمويلى على شئ مؤجر واحد، وأن المشروع المستفيد يكون متعسفا فى استعمال حقه إذا كان يصعب على شركة التأجير التمويلى أن تستفيد ببقية أجزاء المال المؤجر التى ردها المستفيد إليها. مع مراعاة أن المشرع الفرنسى نص على جواز تملك جميع الأموال المؤجرة أو بعضها ولا يمكن مع صيغة الجمع التى استخدمها المشرع تفسير النص على أنه يواجه خلاف فرض ورود العقد على أكثر من مال". مشار إليه فى هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير ...، المرجع السابق، هامش رقم ٢، ص ٤٠-٤١.

(٣) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى.. ، المرجع السابق، رقم ٣٥، ص ٤٠ وما بعدها.

## طبيعة المنقولات محل عقد التأجير التمويلي[(١)] :

٦٢- يتضح من نص الفقرة الأولى من المادة الأولى من قانون ١٩٦٦ أن المشرع الفرنسي يشترط في المنقولات محل عمليات التأجير التمويلي أن تكون من المعدات الإنتاجية Biens d'équipement، أو أدوات العمل Matériel d'outillage [(٢)] كما في المحاماة والطب. أما السلع الاستهلاكية فلا تخضع للقانون رقم ٦٦-٤٥٥ الصادر في ٢ يوليو لسنة ١٩٦٦، وبالتالي يخرج التأجير لأغراض استهلاكية من نطاق تطبيق القانون سالف الذكر. " ولما كان المشرع لم يعرض إلا لبعض الصور للمنقولات المادية، فإن ذلك قد ترتب عليه استبعاد المنقولات المعنوية من نطاق تطبيق قانون ١٩٦٦ المنظم لعقد التأجير التمويلي في القانون الفرنسي. ولذا حينما أراد المشرع مد نطاق تطبيق هذا القانون إلى بعض صور للمنقولات المعنوية أصدر القانون رقم ٨٦-١٢ بتاريخ ٦ يناير لسنة ١٩٨٦ لمد نطاق تطبيق أحكام قانون ١٩٦٦ إلى عقود التأجير التمويلي الواردة على المحال التجارية والحرفية" [(٣)].

صفوة القول أن عقود التأجير التمويلي للمنقولات التي تخضع لأحكام القانون رقم ٦٦-٤٥٥ الصادر بتاريخ ٢ يوليو لسنة ١٩٦٦ المنظم

---

(١) حول الأشياء محل عقد التأجير التمويلي انظر : على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلي، المرجع السابق، رقم ٩٤وما بعده، ص ١٠٣ومابعده.

(2) "Le bien loué doit être, en effet, un bien d'équipement professionnel ou un matériel d'outillage. Le critère distinctif n'est pas, semble-t-il, nécessairement la nature intrinsèque du bien mais son affectation. Si l'hésitation sera en pratique rare pour certains types de matériels (ordinateurs, matériels de travaux publics, camions...), le doute reste parfois permis pour d'autres biens d'un emploi mixte comme les véhicules automobiles qui peuvent servir aussi bien à l'équipement professionnel (avocat, médecin...) qu'à un usage particulier. Dans ce dernier cas, il s'agirait de leasing, activité libre, n'impliquant pas le statut de la loi du 2 *juillet 1966 et échappant à l'activité réglementée de crédit-bail strictement* entendu (réglementation bancaire). BEY et GAVALDA, Le crédit-bail mobilier, op. cit., p. 44 et s.

(٣) هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي...، المرجع السابق، رقم ٣٢، ص ٣٧.

لعقد التأجير التمويلى فى القانون الفرنسى هى التى يكون محلها "معدات إنتاجية أو أدوات عمل[١] بمعنى أن التأجير يجب أن يكون لأغراض إنتاجية وبالتالى يستبعد التأجير لأغراض استهلاكية أو شخصية.

**مقابل تملك المشروع المستفيد الأصول المؤجرة :**

٦٣- يمنح المشرع الفرنسى المشروع المستفيد مكنة تملك الأصول المؤجرة مقابل أدائه الثمن المتفق عليه مع الأخذ فى الاعتبار عند تحديد الثمن ما تم الوفاء به من أقساط الأجرة ولو بصفة جزئية. ومؤدى ذلك أن تحديد هذا المقابل يتم على أساس القيمة المحاسبية المتبقية للأصل المؤجر والتى لم تغطها أقساط الأجرة. ولما كان اختيار المشروع المستفيد لخيار الشراء هو مجرد مكنة له أن يعملها أو لا يعملها فإن شركة التأجير التمويلى تسعى جاهدة إلى استرداد رأسمالها المستثمر فى شراء الأصل المؤجر بالإضافة إلى الأرباح والفوائد ومصاريف الصفقة من القيمة الإيجارية التى يدفعها المشروع المستفيد طوال مدة العقد. ولعل هذا هو السبب فى اشتراط عدم قابلية العقد للفسخ، أى استمرار العقد لحين انقضاء مدته المتفق عليها، حتى تغطى سلسلة المدفوعات النقدية (أقساط الأجرة) ثمن الشراء والفوائد وهامش الربح والمصاريف وبذلك تحصل الشركة المؤجرة على أكبر قدر ممكن من مستحقاتها أثناء تلك المدة[٢].

---

(١) المعدة الإنتاجية، هى "كل آلة تسمح بإنتاج سلعة سواء أكانت استهلاكية أم إنتاجية أو تسمح بتقديم خدمة من الخدمات، أما أدوات العمل يمكن تعريفها خاصة فى المجال الحرفى بأنها الآلة أو العدة التى يستخدمها الحرفى فى أداء عمله". المرجع السابق، هامش رقم ١، ص ٣٧.

(٢) انظر : هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٣٦، ص ٤٣.

## الفرع الثانى

## التأجير التمويلى العقارى

### ٦٤ـ تعريف التأجير التمويلى العقارى[١] :

طبقاً للفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٦٦ـ٤٥٥ الصادر فى ٢ يوليو لسنة ١٩٦٦ والأمر رقم ٦٧ـ٨٣٧ الصادر بتاريخ ٢٨ سبتمبر لسنة ١٩٦٧ فإن عمليات التأجير التمويلى العقارى هى عمليات تأجير للممتلكات أو الأموال العقارية المخصصة لأغراض مهنية والتى يتم شراؤها بقصد التأجير بواسطة المؤسسات المالكة (المؤجرة) أو يتم بناؤها لحساب المشروع المستفيد، وهذه العمليات أيا كانت طبيعتها القانونية فإنها تعطى للمستأجر إمكانية اقتناء كل أو جزء من الأموال المؤجرة، ويتم ذلك فى مقابل السعر المتفق عليه فى موعد أقصاه انقضاء مدة الإيجار، سواء كان ذلك تنفيذا لوعد منفرد بالبيع، أو كان عن طريق الكسب المباشر أو غير المباشر للأرض التى تقام عليها العقارات المؤجرة، وإما عن طريق انتقال ملكية المبانى المقامة على أرض مملوكة للمستأجر بقوة القانون[٢].

---

(١) انظر : هانى محمد دويدار، االنظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٥٩، ص ٥٩. وكذلك :

F. COLLART DUTILLEUL et PH. DELEBECQUE, Contrats civils et commerciaux, op. cit., n° 835, p. 597 et s; MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe, op. cit., p. 45 n° 65.

(2) "Les opérations par lesquelles une entreprise donne en location des biens immobiliers à usage professionnel, achetés par elle ou construits pour son compte, lorsque ces opérations, quelle que soit leur qualification, permettent aux locataires, de devenir propriétaires de tout ou partie des biens loués, au plus tard à l'expiration du bail, soit par cession en exécution d'une promesse unilatérale de vente, soit par acquisition directe ou indirecte des droits de propriété du terrain sur lequel ont été édifiés le ou les immeubles loués, soit par transfert de plein droit de la propriété des constructions édifiées sur le terrain appartenant audit locataire". MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe, op. cit., p. 45 n° 65.

**ملاحظات على تعريف القانون الفرنسى للتأجير التمويلى للعقارات :**

٦٥- يتضح لنا من تعريف المشرع الفرنسى للتأجير التمويلى أنه يعتبر العلاقة بين شركة التأجير التمويلى والمشروع المستفيد ذات طبيعة إيجارية. لكن الإيجار هنا يرتبط بتخويل المشروع المستفيد مكنة شراء كل المال المؤجر أو بعضه فى نهاية مدة العقد، كما أن المشرع لم يعرض لفرض تجديد عقد الإيجار لمدة أخرى[١]، كما اشترط المشرع سبق شراء شركة التأجير التمويلى للعقار محل عقد التأجير التمويلى أو بنائه لحسابها، وتميز تعريف المشرع الفرنسى للتأجير التمويلى العقارى بتحديده طبيعة الأموال محل عقد التأجير التمويلى واشتراطه أن تكون مخصصة لأغراض مهنية، كما أنه وضح الألية التى يتم بها انتقال ملكية الأموال محل عقد التأجير التمويلى إلى المشروع المستفيد فى نهاية عقد الإيجار إلا أنه لم يشر إلى مقابل تملك الأموال المؤجرة. وسوف نعرض لذلك على النحو التالى :

**أ- طبيعة العقارات محل عقد التأجير التمويلى :**

٦٦- يتضح من نص الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٦٦-٤٥٥ لسنة ١٩٦٦ أنه يشترط فى العقارات التى تكون محلاً لعقد التأجير التمويلى العقارى أن تكون مخصصة لأغراض مهنية Biens immobiliers à usage professionnel. ومؤدى ذلك ضرورة أن يخصص العقار المؤجر لغرض مهنى بصرف النظر عن طبيعة النشاط الذى يمارسه مستأجر هذا العقار، أى سواء أكان النشاط صناعياً أم تجارياً أم حرفياً ام زراعياً أو حتى من قبيل المهن الحرة[٢]. ويترتب على هذا الشرط استبعاد

---

(١) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٥٩، ص ٦٠

(2) PRISSE, La définition des bénéfices industriels et commerciaux. Les divergences entre le Droit commun et le Droit fiscal, th Bordeaux 1974, p 269

مشار اليه فى هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتاجير التمويلى . المرجع السابق، هامش رقم ٤، ص ٦٢

العقارات المخصصة للاستعمال الشخصي من نطاق التمويل العقارى (١)
ومما سبق يتضح من عبارات النص أنه يكفى أن يخصص العقار لغرض مهنى بصرف النظر عن طبيعة النشاط الذى يمارسه المستأجر. إلا أنه فى أعقاب صدور منشور عن وزير الاقتصاد والمالية الفرنسى فى ٣٠ سبتمبر سنة ١٩٦٨ ثار الخلاف في الفقه الفرنسي بسبب ما نص عليه المنشور سالف الذكر من قصر عمليات التأجير التمويلى العقارى على العقارات المخصصة لأغراض صناعية وتجارية. وربما يرجع السبب فى هذا التضييق من نطاق التأجير التمويلي العقارى لما تمنحه الدولة الفرنسية من مزايا ضريبية لتشجيع ممارسة هذا النشاط. أما فيما يتعلق بالأنشطة غير الصناعية أو التجارية فقد ثار جدل فى الفقه حول خضوعها لقانون ١٩٦٦ من عدمه. فلقد استبعد البعض تلك الأنشطة من نطاق تطبيق قانون ١٩٦٦ مستنداً فى ذلك إلى ما تضمنه منشور ١٩٦٨ من أحكام[٢]. أما الرأى الآخر فقد ذهب إلى عكس سابقه، حيث اتجه إلى "تفسير مضمون ذلك المنشور تفسيراً ضيقاً مستنداً فى ذلك إلى أن شرط تخصيص العقار لغرض صناعى أو تجارى يقتصر على العمليات التى تمارسها الشركات العقارية التجارية والصناعية"[٣]. وهذه الشركات يقتصر غرضها على تأجير العقارات المخصصة لأغراض مهنية سواء تم ذلك فى صورة إيجار تقليدى أو فى صورة تأجير تمويلى، وبالتالى يمكن للمشروعات غير الصناعية أو التجارية أن تلجأ إلى التأجير التمويلى العقارى من خلال "شركة تأجير تمويلى لا تتخذ شكل الشركة العقارية للتجارة والصناعة"[٤] وفى هذه الحالة تخضع عملية التأجير لأحكام قانون ١٩٦٦.

---

(١) فايز نعيم رضوان. عقد التأجير التمويلى. المرجع السابق. ص ١٠٦

(٢) هانى محمد دويدار. النظام القانونى للتأجير التمويلى . المرجع السابق. رقم ٦١. ص ٦٣

(٣) رقم ٦١، ص ٦٤

(٤) المرجع السابق. رقم ٦١ وما بعده، ص ٦٤ وما بعدها.

**ب- انتقال ملكية العقار محل العقد إلى المشروع المستفيد :**

٦٧- يتضح لنا من نص الفقرة الثانية من المادة الأولى من قانون ١٩٦٦ أن المشرع الفرنسي يمنح المشروع المستفيد مكنة تملك الأموال المؤجرة في موعد أقصاه انتهاء مدة الإيجار. ومؤدى ذلك أن الأمر متوقف على اتفاق الطرفين لتحديد موعد انتقال الملكية، فلا يشترط أن يتم ذلك في نهاية مدة العقد وإنما يمكن الاتفاق على إمكانية انتقال الملكية إلى المشروع المستفيد قبل هذا الموعد، كما يمكن الاتفاق بين الطرفين على عدم قابلية مدة الإيجار للإلغاء، بمعنى أنه لا يحق لأي من الطرفين طلب إنهاء العقد قبل انقضاء مدته المتفق عليها، وفي هذه الحالة لا تنتقل ملكية المال المؤجر إلى المشروع المستفيد إلا في نهاية هذه المدة[١]. أما من حيث الآلية التي يتم بها انتقال الملكية إلى المشروع المستفيد فتتم من خلال صورتين؛ أولاهما، تكون تنفيذاً لوعد منفرد بالبيع من جانب شركة التأجير التمويلي مع توقف الأمر على إعلان إرادي من جانب المشروع المستفيد بقبول تملك المال المؤجر عن طريق استعمال خيار الشراء. هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى، يجزم المشرع الفرنسي بعدم انتقال ملكية المال المؤجر إلى المشروع المستفيد بأثر رجعي خاصة بالنسبة لحالة العقار المبني والذي اشترته شركة التأجير التمويلي لأجل تأجيره إلى المشروع المستفيد[٢]، وهذه الحالة تطابق حالة تأجير المنقولات تأجيراً تمويلياً كما عرضنا قبل ذلك.

وبالنسبة للصورة الثانية لكيفية انتقال ملكية العقار المؤجر إلى المشروع المستفيد، فتتمثل في ملكية المشروع المستفيد للأرض التي أقيم عليها البناء؛ إذ إن ملكية المشروع المستفيد للأرض يكفي لانتقال ملكية

---

(١) انظر هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتاجير التمويلي، المرجع السابق، رقم ٦٣، ص ٦٦

(٢) "وجدير بالإشارة أن المشرع الفرنسي، لم يتعرض للطبيعة القانونية للآلية التي يتحقق بها انتقال ملكية المنقول الى المستفيد وهو بصدد تعريف التاجير التمويلي للمنقولات كما سبق وعرضنا. ولكنه في المقابل نص على ضرورة أخذ ما تم الوفاء به من اقساط الاجرة في الاعتبار عند تحديد ثمن المنقول في حين سكت المشرع عن النص على ذلك عند انتقال ملكية العقار إلى المستفيد بموجب تنفيذ الوعد بالبيع" هاني محمد دويدار، النظام القانوني المرجع السابق، ص ٦٧

ـــنى انقامة عليها اليه" تطبيقاً لأحكام الالتصاق العقارى المنصوص عليه فى المادة ٥٥٢ وما بعدها من التقنين المدنى الفرنسى[١] ومن المقرر أن الأرض من الأموال التى لا تخضع لميزة الإهلاك الضريبى. حيث إن الأرض من الأصول التى لا تقل قيمتها بمرور الزمن على عكس المعدات الإنتاجية أو المبانى وبالتالى لا يتم خصم إهلاكها من الوعاء الضريبى للمشروع الذى يمتلكها. ولما كانت "شركات التأجير التمويلى تستفيد من ميزة الإهلاك الضريبى، باعتبارها المالكة للأصول التى تؤجرها"[٢] إلا أنها تُحرم من تلك ميزة فيما يتعلق بالأرض، الأمر الذى يترتب عليه، فى فرض شراء شركة التأجير التمويلى للأرض التى يقام عليها البناء من الغير، ارتفاع القيمة المتبقية للعقار ككل، حيث لا يتم إهلاك الأرض مطلقاً، ويترتب على الاتفاق على نقل ملكية الأرض إلى المشروع المستفيد تنفيذاً للوعد المنفرد بالبيع من قبل شركة التأجير التمويلى التزام المشروع المستفيد بأداء ثمن تلك الأرض الذى يقارب قيمتها السوقية[٣].

**جـ- مقابل تملك المشروع المستفيد للأصل المؤجر:**

٦٨- لم يتضمن نص الفقرة الثانية من المادة الأولى من قانون ١٩٦٦ ثمة إشارة إلى المقابل الذى يدفعه المشروع المستفيد لتملك المال المؤجر فى حالة استعمال خيار الشراء المقرر له. وربما يرجع ذلك إلى كثرة فروض التأجير التمويلى العقارى واختلاف الآليات التى يتم بها انتقال ملكية الأصل العقارى الى المشروع المستفيد ولذا يجب تفسير سكوت المشرع عن الإشارة إلى هذا المقابل على أنه تقنين لما يجرى عليه العمل[٤]. ففى حالة انتقال ملكية المبانى إلى المشروع المستفيد بقوة القانون طبقاً لأحكام الالتصاق العقارى نظراً لملكيته للأرض المقام عليها البناء. لا

(١) هانى محمد دويدار. النظام القانونى للتاجير التمويلى...، المرجع السابق رقم ٦٥، ص ٦٧.
(٢) المرجع السابق، رقم ٦٥، ص ٦٨
(٣) المرجع السابق، نفس الموضع
(٤) المرجع السابق، رقم ٦٧، ص ٦٩

يدفع المشروع المستفيد ثمن تملك تلك المباني لأن المؤجر قد استرد ثمنها بالكامل من خلال سلسلة المدفوعات النقدية (القيمة الإيجارية) التى أداها الأول للأخير طوال مدة عقد الإيجار. أما فى حالة انتقال ملكية العقار إلى المشروع المستفيد تنفيذاً للوعد المنفرد بالبيع من جانب شركة التأجير التمويلي فإن ذلك "يتم مقابل ثمن رمزى تقنيناً لما يجرى عليه العمل من تحديد ثمن العقار بفرنك واحد" (١).

٦٩- ولبيان صور التأجير التمويلي العقارى فى فرنسا يجب التمييز بين فرضين : يتمثل الأول فى فرض تأجير عقار سبق بناؤه، بينما يتمثل الثانى فى تأجير عقار يراد بناؤه. وسنعرض لهذين الفرضين كالآتى:

## الفرض الأول : تأجير العقار المبنى :

٧٠- "لا يختلف هذا الفرض عن صورة التأجير التمويلي للمنقولات" (٢)؛ حيث إن شركة التأجير التمويلي تتولى عملية شراء العقار بما يتضمنه من الأرض والمباني المقامة عليها ثم تقوم بتأجيره للمشروع المستفيد أسوة بحالة تأجير المنقولات تأجيرا تمويليا (٣). وفى هذا الفرض يقوم المشروع المستفيد باختيار العقار الملائم لنشاطه والتفاوض مع بائعه حول شرائه، ثم يتقدم بطلب إلى شركة التأجير التمويلي لتتولى عملية تمويل شراء هذا العقار، ويرفق بطلبه كافة المعلومات والوثائق والمستندات التى تطلبها شركة التأجير التمويلي، وبعد موافقة الشركة على تمويل شراء العقار يقوم المشروع المستفيد باستلامه من البائع باعتباره وكيلا عن شركة التأجير التمويلي. وتؤجر الشركة العقار الذى أصبحت تملكه إلى المشروع المستفيد لمدة غير قابلة للإلغاء، مقابل التزام المشروع المستفيد بأداء القيمة الإيجارية المتفق عليها لشركة التأجير التمويلي. وللمشروع المستفيد فى نهاية مدة عقد الإيجار الخيار بين ثلاثة أمور : إما

---

(١) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلي...، المرجع السابق، رقم ٦٧، ص ٧٠.

(٢) لمرجع السابق، رقم ٤٠، ص ٤٥.

(3) BEY et GAVALDA Le crédit-bail immobilier op cit p 93

شراء العقار وإما تجديد عقد الإيجار لمدة أخرى، وإما رده إلى شركة التأجير التمويلي[١].

**الفرض الثاني : "تأجير العقار المراد بناؤه" [٢] :**

٧١- وهذا الفرض هو الفرض الشائع لعمليات التأجير التمويلي العقاري[٣]؛ حيث إن المشروع المستفيد غالباً لا يجد عقاراً مبنياً يتفق مع طبيعة نشاطه الذي يمارسه، لذلك فهو يبحث عن تمويل لبناء عقار تتوافر فيه المواصفات المناسبة لطبيعة نشاطه. ولتوفير ذلك العقار يجب المرور بمرحلتين : أولاهما، توفير الأرض، والثانية، بناء العقار، ثم تمكين المشروع المستفيد من الانتفاع بالعقار.

**أ- توفير الأرض :**

٧٢- وفي هذه المرحلة إما أن تكون الأرض مملوكة للغير، وإما أن تكون مملوكة للمشروع المستفيد حيث يملك الأرض ولا يملك الأموال اللازمة للبناء. ففي حالة ملكية الغير للأرض، تسعى شركة التأجير التمويلي إلى شرائها منه، كما في حالة شرائها للمنقولات أو العقارات المبنية[٤]. أما في الفرض الآخر وهو ملكية المشروع المستفيد للأرض، فمما لا شك فيه أن دور شركة التأجير التمويلي في هذا الفرض يكون قاصراً على تمويل عملية البناء. ولكن تحرص شركة التأجير التمويلي دائماً على ملكيتها للمباني التي تقوم بتأجيرها للمشروع المستفيد سواء كان البناء على أرض مشتراة من الغير أم على أرض مؤجرة من المشروع المستفيد. "ولتحقيق ذلك يلجأ الطرفان إلى إبرام عقد خاص بإيجار الأرض إلى شركة التأجير التمويلي، فيتم إبرام عقد إيجار بنائي

---

(١) هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي... ، المرجع السابق، رقم ٤١، ص ٤٦.

(٢) المرجع السابق، المرجع السابق، رقم ٤٣، ص ٤٦

(٣) المرجع السابق، نفس الموضع.

(4) SOLAL Le crédit-bail immobilier Actualité Juridique, Propriété Immobilière. févr 1974, p 95

مشار إليه في هاني محمد دويدار، النظام القانوني ، المرجع السابق، هامش رقم ١، ص ٤٧

Bail à construction"[١]، او عقد إيجار حكرى Bail emphytéotique".
وبذلك يتضح حرص شركة التأجير التمويلى على ملكيتها للمبانى التى تقوم بتأجيرها إلى المشروع المستفيد، بغض النظر عما إذا كان هذا البناء قد تم على أرض مشتراة من الغير أو على أرض مؤجرة من المشروع المستفيد.

**ب- بناء العقار محل العقد :**

٧٣- فى هذه المرحلة يلجأ الطرفان بعد الحصول على الأرض إلى إبرام اتفاق تمهيدى يتعلق ببناء العقار المطلوب تأجيره، ويشمل هذا الاتفاق الشروط والمواصفات التى يجب اتباعها فى مرحلة البناء لكى يصبح هذا العقار ملائما لطبيعة النشاط الذى يمارسه المشروع المستفيد، بالإضافة إلى الشروط العامة المتعلقة بالانتفاع بالعقار بعد بنائه. ويتم إفراغ علاقة الطرفين فيما يتعلق ببناء العقار فى شكل قانونى محدد : إما فى صورة عقد وكالة يكون فيه المشروع المستفيد وكيلا عن شركة التأجير التمويلى، ويقوم المشروع المستفيد بوصفه وكيلا عن شركة التأجير التمويلى باتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لإتمام عملية البناء والحصول على تراخيص البناء باسم ولحساب شركة التأجير التمويلى، وإما فى صورة عقد مقاولة حيث يحتل المشروع المستفيد فيها مركز المقاول فى علاقته بشركة التأجير التمويلى التى تعتبر فى هذه الحالة فى مركز رب العمل[٢]. ولما كان المشروع المستفيد غالبا غير مؤهل لتولى عملية بناء العقار فإنه يلجأ إلى أحد المقاولين محترفى أعمال البناء ويرتبط معه بعقد مقاولة ليتولى عملية البناء والإشراف عليها وبعد تمام عملية البناء يتسلم المشروع المستفيد العقار من

---

(١) "الإيجار البنانى هو ذلك العقد الذى بموجبه يلتزم المستأجر بإقامة مبان على الأرض المؤجرة والتى تكون مملوكة للمؤجر وبالمحافظة عليها طوال مدة الإيجار" هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى ، المرجع السابق، هامش رقم ١ص ٤٨

(2) BOSC, Les Sociétés Immobilières pour le commerce et l' Industrie (SICOM), Mémoire de Contrôle de Gestion Bordeaux 1983 p 50
مشار اليه فى هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتاجير ...، المرجع السابق، هامش رقم ٣، ص ٤٩

المقاول ويحرر محضراً بالاستلام يثبت فيه حالة العقار المبنى ومطابقة للمواصفات[١].

**٧٤ـ خصوصية حقوق والتزامات طرفى عقد التأجير التمويلى فى فرض بناء العقار المؤجر تتمثل فى الآتى :**

١ـ أداء القيمة الإيجارية قبل الانتفاع بالعقار محل عقد التأجير التمويلى :

مؤدى ذلك أن المشروع المستفيد يلتزم بأداء القيمة الإيجارية المتفق عليها كأجرة للعقار قبل بدء انتفاعه به. ويطلق عليها مقدمات الأجرة Pré loyers. وتمثل القيمة الإيجارية التى يدفعها المشروع المستفيد بالنسبة لشركة التأجير التمويلى عائد المبالغ التى أنفقتها فى تمويل عملية بناء العقار محل العقد[٢].

٢ـ تحديد مدة العقد فى حالة بناء العقار محل عقد التأجير التمويلى على أرض مملوكة للمشروع المستفيد :

**فى فرض ملكية الأرض المقام عليها البناء للمشروع المستفيد تلجأ شركة التأجير التمويلى إلى إبرام "عقد إيجار بنائى أو عقد إيجار حكرى لهذه الأرض. وطبقا للأحكام القانونية الخاصة بهذين النوعين من الإيجار يجب تحديد مدة الإيجار بما لا يقل عن ثمانى عشرة سنة ولا يزيد على تسعة وتسعين سنة. "ومؤدى ذلك أن مدة إيجار العقار بعد انتهاء مرحلة بنائه من خلال عقد التأجير التمويلى لا يمكن أن تقل عن ثمانى عشرة سنة"[٣]، لذا يجب أن تكون مدة إيجار الأرض ومدة إيجار المبانى واحدة حتى تتحقق الأهداف التى يسعى الطرفان إلى تحقيقها. فحتى تنتقل إلى المشروع المستفيد ملكية المبانى المقامة على الأرض المملوكة له فى حالة إعماله خيار الشراء المقرر له فى نهاية مدة تأجيرها لابد من انقضاء الحق**

---

(١) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير ، المرجع السابق، رقم ٤٨، ص ٥٠ وما بعدها.

(٢) المرجع السابق، رقم ٤٩، ص ٥١ وما بعدها

(٣) المرجع السابق ، رقم ٥٠، ص ٥٢

العينى المقرر لشركة التأجير التمويلى علـى تلـك الأرض، ولا يتحقـق ذلـك إلا إذا انقضت مدة إيجار المبانى ومدة إيجار الأرض فى آن واحد[١].

وقد عرضنا فيما سبق لحالة استئجار المشروع المستفيد لمنقـول أو لعقار مبنى تأجيراً تمويلياً وانتهينا إلى أن له إعمال خياره الثلاثى فى نهايـة مدة عقد الإيجار، كما أن له إعماله أيضاً فى حالـة بنـاء العقـار علـى أرض مشتراة من الغير. أما فى حالة بناء العقار على الأرض المملوكة للمشـروع المستفيد فيتزامن انقضاء مدة إيجار المبانى مع انقضاء مـدة إيجـار الأرض كما سـبق القـول، الأمـر الـذى يـترتب عليـه تملـك المشـروع المستفيد هذه المبانى بقوة القانون إعمالاً لقواعد الالتصاق؛ حيث إن الفقه الفرنسى يجمـع على انتقال ملكيـة المبـانى المقامـة علـى الأرض تطبيقاً لقواعـد الالتصـاق العقارى إلى مؤجر هذه الأرض سواء تم ذلك طبقاً لعقـد الإيجـار البنـائى أو طبقاً لعقد الإيجار الحكرى، الأمر الذى يـترتب عليـه انتقـال ملكيـة المبـانى المقامـة علـى الأرض المملوكـة للمشـروع المستفيد إليـه دون مقـابل ودون حاجـة إلـى إعـلان إرادى مـن جانبـه[٢]. ويتضـح لنـا ممـا سـبق أن تملـك المشروع المستفيد للعقار المقـام علـى الأرض المملوكـة لـه لا يختلـف عـن فرض تملكه لعقار سبق شراؤه أو تم بناؤه على أرض مملوكة للغير إلا فـى الآلية التى يتم بها انتقال الملكية إليه، ففى حالة البناء على أرض مملوكة لـه تنتقل إليه ملكية تلك المبانى بقوة القانون دون حاجة إلـى إعـلان إرادى مـن جانبه[٣]، أما فى الفروض الأخرى يتوقـف انتقـال الملكيـة إليـه علـى إعـلان إرادى بالتملك من جانبه، بالإضافة إلى أنه فى حالة استعمال خيـار الشـراء يلتزم المشروع المستفيد بدفع ثمن رمزى متفـق عليـه بحيـث يغطـى القيمـة الباقية للشئ المؤجر[٤].

---

(١) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجـع السـابق، رقـم ٥٠، ص ٥٣.

(٢) المرجع السابق، رقم ٥١، ص ٥٣.

(3) MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe, op. cit., p. 362 n° 453.

(4) "Le reproche classique adressé à cette conception est que les parties d'un contrat de crédit-bail n'ont pas en vue le transfert de la propriété du bien=

## الفرع الثالث

## التأجير التمويلى اللاحق

٧٥- لم ينص المشرع الفرنسى على التأجير التمويلى اللاحق صراحة. ولذا اختلف الفقه حول ما إذا كان التأجير التمويلى اللاحق يعد صورة من صور التأجير التمويلى الخاضعة لأحكام القانون رقم ٦٦-٤٥٥ لسنة ١٩٦٦ أم لا. ولكن العمل فى فرنسا يشير إلى وجود صورة تقليدية للتأجير التمويلى اللاحق، بالإضافة إلى صورة خاصة مشتقة عنه هى التأجير التمويلى المرتد Crédit–bail adossé. لذلك نتناول أولا للتأجير التمويلى اللاحق ثم نعرض التأجير التمويلى المرتد.

### أولا : التأجير التمويلى اللاحق cession-bail [1]:

٧٦- التأجير التمويلى اللاحق ينطبق حينما يكون هناك مشروع قد اكتسب من قبل ملكية الأموال المستثمرة (خاصة فيما يتعلق بالعقارات)

---

=financé, élément essentiel de la vente. Or, il est incontestable que le crédit bailler n'assume l'obligation de transférer au preneur la propriété du bien financé, ni au début de l'opération – puisqu 'il entend précisément conserver le titre de propriété pendant toute sa durée – ni à l'issue ducontrat, le preneur étant tenu de restituer la chose s'il ne lève pas l'option d'achat, aucun transfert de propriété ne devant, dans la règle, intervenir ipso jure. On remarquera cependant que l'argument porte à faux dans le cas, assez fréquent, où un bâtiment financé par crédit-bail est édifié sur un fonds appartenant au futur preneur et grevé d'un droit de superficie (bail à construction ou bail emphytéotique) consenti au crédit-bailleur : à l'issue de l'opération, qui concorde avec l'expiration du droit de superficie, les constructions deviennent ipso jure la propriété du preneur par le jeu du droit d'accession. En outre, l'argument est contestable chaque fois que l'option d'achat est consentie à un prix purement nominal ou tellement inférieur à la valeur résiduelle du bien financé, que le preneur se trouve pratiquement obligé – selon toute prévision économique raisonnable – de la lever. MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe, op. cit., p. 362 n° 453.

(1) Le Lease-back. Cette opération (cession-bail), véritable technique de crédit, revient à transformer en fonds disponibles des immobilisations. On ne recherche pas un bien (on en est déjà le propriétaire), mais des liquidités utilisables selon sa guise. P.-M. Du Chambon, M. ALTER, *Initiation aux techniques contractuelles récentes*, op. cit., p. 16.

ويستهدف تحريك هده الأموال داخل السوق فانه يقوم في هده الحالة ببيع هذه الأموال إلى شركة التأجير التمويلي والتي تعطيه مرة أخرى حق الانتفاع بالأموال وفقاً للشروط والأوضاع المتعارف عليها في عمليات التأجير التمويلي التقليدية(١). ويمثل التأجير التمويلي اللاحق وسيلة تحصل من خلالها المشروعات على السيولة النقدية التي تحتاجها(٢)، وذلك من خلال بيع تلك المشروعات لأحد أصولها الإنتاجية إلى شركة التأجير التمويلي، وحصولها على ثمن تلك الأصول، مع احتفاظ المشروع المستفيد بحق استعمال الأصل الإنتاجي المبيع بمقتضى عقد يوقعه مع شركة التأجير التمويلي يطابق نموذج عقود التأجير التمويلي(٣) في مقابل التزامه بدفع القيمة الإيجارية المتفق عليها طوال مدة العقد التي يتفق على عدم جواز الغائها قبل انقضاء المدة المتفق عليها والمحددة في العقد إلا باتفاق الطرفين، وفي نهاية تلك المدة يتمتع المشروع المستفيد (المستأجر) بالحق في إعمال أحد الخيارات الثلاثة المتاحة له وهي: إما شراء الأصل المؤجر، وإما تجديد عقد الإيجار لمدة أخرى بقيمة إيجارية أقل من سابقتها، وإما رد الأصل المؤجر إلى شركة التأجير التمويلي. ويعد التأجير التمويلي اللاحق من بين صور وأشكال التمويل المتعددة التي تقضي على الحاجة إلى السيولة النقدية كالإقراض(٤).

---

(1) "Une variante du crédit-bail connue sous le nom de lease-back s'applique lorsque l'entreprise a déjà acquis précédemment la propriété de biens d'investissement (surtout immobiliers) et souhaite mobiliser les fonds investis : dans ce cas elle vendra les biens à une société de crédit-bail, qui lui en rétrocède simultanément la jouissance selon les mêmes modalités que dans une opération de crédit-bail de type classique. MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe. op cit.. p 1 n° 2

(2) Ibid.

(٣) انظر رياض فخري، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلي، المرجع السابق، ص ٣٩؛ هاني محمد دويدار. النظام القانوني للتأجير التمويلي، المرجع السابق، رقم ٧١، ص ٧٣

(4) MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe. op. cit p 259 n° 321

٧٧- ولقد اختلف الفقه الفرنسى حول ما إذا كان التأجير التمويلى اللاحق يعد صورة من صور التأجير التمويلى الخاضعة لأحكام القانون رقم ٦٦-٤٥٥ لسنة ١٩٦٦ المنظم لعقد التأجير التمويلى على النحو التالى:

ذهب البعض إلى أن التأجير التمويلى اللاحق ليس من صور التأجير التمويلى الخاضعة لأحكام قانون ١٩٦٦ سالف الذكر؛ حيث إن تنفيذه يتم بتدخل طرفين فقط هما شركة التأجير التمويلى (المؤجر) والمشروع المستفيد (المستأجر)، وبالتالى يختفى فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٨٩ دور شركة التأجير التمويلى كوسيط مالى، ويظهر طابعها التمويلى المتمثل فى الائتمان الذى تمنحه الشركة للمشروع المستفيد فى صورة ثمن شراء الأصل الذى تدفعه للأخير، وهذا ما يميز تلك الصورة عن صور التأجير التمويلى الأخرى(١).

لكن الاتجاه الغالب فى الفقه الفرنسى ذهب إلى أن التأجير التمويلى اللاحق يعد من صور التأجير التمويلى الخاضعة لأحكام القانون رقم ٦٦-٤٥٥ لسنة ١٩٦٦ متى تحققت شروط تطبيقه(٢)، واستند فى ذلك إلى الآتى:

**أولاً :** أن المشرع الفرنسى وإن لم يتناول تعريف التأجير التمويلى اللاحق صراحة إلا أنه يتضح من تعريفه للتأجير التمويلى بشكل عام أنه يشترط لكى نكون بصدد تأجير تمويلى، سبق شراء شركة التأجير التمويلى للمال المؤجر، ولكن لا يشترط أن يتم الشراء من الغير، "وبالتالى لا يمنع شراء الأصل المؤجر من المشروع المستفيد اعتبار التأجير التمويلى اللاحق من قبيل التأجير التمويلى فى مفهوم المشرع"(٣).

**ثانياً :** ما نص عليه البند (هـ) من الفقرة الثانية من المادة السادسة من لائحة ١٩٦٧ من إعفاء الشركة العقارية للتجارة والصناعة من الضريبة العقارية فى حالة شرائها لعقار ومنح بائعه حق الانتفاع به فى

---

(١) انظر : هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير ...، المرجع السابق، رقم ٧٢، ص ٧٣.

(٢) المرجع السابق، رقم ٧٢، ص ٧٤

(٣) المرجع السابق، نفس الموضع.

الحال بموجب عقد تأجير تمويلى يتضح من نص تلك المادة ان المشرع الفرنسى قد تعرض لصورة التاجير التمويلى اللاحق. ورغم ان النص لم يتعرض الا لبعض النواحى الضريبيه الا انه يتعلق بنشاط التاجير التمويلى اللاحق الذى تمارسه الشركات العقارية للتجارة والصناعة وجدير بالذكر ان عمليات التأجير التمويلى التى تنفذها هده الشركات تخضع لأحكام قانون ١٩٦٦ المنظم لعقد التأجير التمويلى(١)

ثالثاً : يتضح من المنشور الذى أصدره وزير الاقتصاد والمالية الفرنسى تطبيقاً للمادة السابعة من لائحة ١٩٦٧ التى تقضى بالتزام الشركات العقارية للتجارة والصناعة "بعدم تجاوز نسبة عمليات التأجير التمويلى اللاحق ٢٥% من إجمالى العمليات التى تنفذها تلك الشركات أن التأجير التمويلى اللاحق يعتبر صورة خاصة للتأجير التمويلى فى القانون الفرنسى" (٢)، وبالتالى يخضع للقانون رقم ٦٦-٤٥٥ لسنة ١٩٦٦ متى توافرت شروط تطبيقه.

وقد تولى المنشور الصادر عن وزير الاقتصاد والمالية الفرنسى بتاريخ ٣٠ يونيو لسنة ١٩٦٨ تعريف التأجير التمويلى اللاحق بأنه : العملية التى بمقتضاها تقوم شركة التأجير التمويلى بشراء الأصل المؤجر (محل عقد التأجير) من المشروع المستفيد مع إعطائه حق الانتفاع به فى الحال بموجب عقد تأجير تمويلى(٣)، وهو نفس تعريف الغرفة الوطنية

---

(١) هانى محمد دويدار ، االنظام القانونى للتأجير التمويلى ، المرجع السابق. رقم ٧٢، ص ٧٤

(٢) المرجع السابق. نفس الموضع

(3) l operation par laquelle une société de crédit-bail achète a une entreprise un investissement déja réalisé, et le lui donne aussitôt en vertu d un contrat de crédit-bail" PARLEANI op. cit. n° 2

مشار اليه فى هانى محمد دويدار النظام القانونى للتأجير التمويلى المرجع السابق رقم ٧٢ ص [illegible]

للمستشارين الماليين[١] " ولكن هذا التعريف لا يبرز حقيقة الخدمة التمويلية التى تقدمها شركة التأجير التمويلى"[٢].

"وقد تولت محكمة النقض الفرنسية فى حكم لها تعريف التأجير التمويلى اللاحق بأنه : قرض مضمون برهن وارد على إحدى المعدات لا يتخلى بموجبه المقترض عن حيازة هذه المعدة"[٣]. ويتضح من هذا التعريف أنه لم يشر إلى القوالب التعاقدية التى يتم بها التأجير التمويلى اللاحق، حيث إن ملكية الأصل الإنتاجى محل العقد تنتقل إلى شركة التأجير التمويلى ويعد هذا تعارض مع طبيعة الرهن حيث يبقى المال المرهون على ملك الراهن. وتتمثل أهمية هذا الحكم فى بيان دور ملكية الأصل الإنتاجى محل عقد التأجير التمويلى بالنسبة لشركة التأجير التمويلى؛ إذ يمثل احتفاظها بملكية الأصل المؤجر طوال مدة العقد الضمان الحقيقى لاسترداد مبلغ التمويل الممنوح للمشروع المستفيد[٤].

ونخلص مما سبق إلى أنه لا يوجد خلاف بين التأجير التمويلى فى صورته التقليدية والتأجير التمويلى اللاحق إلا فى تدخل طرف ثالث فى تنفيذ عقد التأجير التمويلى وهو البائع أو المورد بالنسبة للعقد الأول، على حين أنه فى التأجير التمويلى اللاحق يكون العقد ثنائى الأطراف لأن الشراء

---

(1) Chambre Nationale des Conseillers Financiers (C N.C F ). op cit p. 2
مشار إليه فى هانى محمد دويدار ، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٧٣، ص ٧٥

(٢) عرف الصندوق الوطنى لأسواق الدولة فى فرنسا التأجير التمويلي اللاحق بأنه، عملية لها طابع مالى يستطيع المشروع المستفيد عن طريقها الحصول على السيولة النقدية التى يحتاجها فى مقابل التخلى عن ملكية أحد أدوات انتاجه بشكل مؤقت هانى محمد دويدار ، النظام القانونى للتأجير التمويلى ، المرجع السابق، رقم ٧٣، ص ٧٥

(3) Cass Civ.. 1er Ch. 3 mai 1973, Bull. civ., 1973, I, n° 127.
مشار إليه فى هانى محمد دويدار ، النظام القانونى للتأجير التمويلى ، المرجع السابق، رقم ٧٣، ص ٧٦

(٤) هانى محمد دويدار ، النظام القانونى للتأجير التمويلى.. ، المرجع السابق، رقم ٧٣، ص ٧٦

يتم من المشروع المستفيد نفسه فيجتمع فى الأخير صفة البائع وصفة المستأجر (١).

## ثانيا : التأجير التمويلى المرتد :

٧٨- التأجير التمويلى المرتد صورة مشتقة من التأجير التمويلى اللاحق. وبموجب هذه الصورة يبرم أحد المشروعات التى تحترف تأجير الآلات والمعدات الإنتاجية لعملائها، عقدا مع شركة تأجير تمويلى تقوم الأولى بموجب هذا العقد بنقل ملكية تلك الآلات أو المعدات إلى شركة التأجير التمويلى فى مقابل الحصول على ثمنها، مع احتفاظها بالحق فى إعادة تأجيرها إلى عملائها. ويلتزم هذا المشروع المستفيد بأداء القيمة الإيجارية المتفق عليها إلى شركة التأجير التمويلى خلال مدة غير قابلة للإلغاء مع إمكانية تملك تلك المعدات فى نهاية مدة الإيجار إذا استعمل خيار الشراء. وهذه الصورة للتأجير التمويلى تساعد الشركات التى قد تتعثر بسبب نقص السيولة على القيام من عثرتها والاحتفاظ بعملائها (٢).

يتضح مما سبق أن المشروع المستفيد فى فرض التأجير التمويلى اللاحق، والتأجير التمويلى المرتد يحصل على السيولة النقدية التى يحتاجها فى مقابل نقل ملكية الأصول الإنتاجية التى يملكها إلى شركة التأجير التمويلى مع احتفاظه بحق استعمال واستغلال تلك الأصول وتملكها فى نهاية مدة الاتفاق إذا اختار ذلك. ويتميز التأجير التمويلى المرتد بأنه وسيلة تساعد المشروع المستفيد على "تسويق المعدات عن طريق تأجيرها"(٣). وتطمئن شركة التأجير التمويلى إلى حصولها على القيمة الإيجارية المتفق عليها لأن المشروع المستفيد يقوم بأدائها من الأقساط التى يحصل عليها من

---

(1) "Car, dans la cession-bail, le vendeur (qui est en même temps le preneur). MARIO GIOVANOLI. Le crédit-bail "leasing" en Europe, op. cit., p. 259 n° 321

(٢) انظر . رياض فخرى، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلى، المرجع السابق، ص٤١ وما بعدها؛ هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم٧٥، ص ٧٧ وما بعدها.

(٣) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى . المرجع السابق، رقم ٧٦، ص ٧٨

تأجير تلك المعدات إلى عملائه ويعتبر منح المشروع المستفيد حق تأجير المعدات محل عقد التأجير التمويلي إلى عملائه من العناصر الأساسية في التأجير التمويلي المرتد لتمكين المشروع المستفيد من الاحتفاظ بعملائه حتى إذا انقضت عثرته المالية وجد عملائه السابقين(١).

وقد استقر الرأى على حق المشروع المستفيد في تأجير الآلات المؤجرة من الباطن. ولكن اختلف الفقه حول الطبيعة القانونية للإيجار من الباطن : هل يعتبر إيجارا تقليديا أم تأجيرا تمويليا ؟ ذهب البعض إلى أن الأمر يتوقف على ما إذا كان المشروع المستفيد قد منح عملاءه مكنة تملك الآلات المؤجرة في نهاية مدة الإيجار من عدمه : فإذا كانت تلك المكنة غير مقررة لهم كنا بصدد إيجار تقليدى، أما إذا كانت مقررة لهم كنا بصدد تأجير تمويلي(٢).

وقد ذهب الرأى الراجح إلى عكس ذلك مستندا إلى تعريف المشرع الفرنسي للتأجير التمويلي للمنقولات، حيث يشترط لكي نكون بصدد عقد تأجير تمويلي أن يسبق التأجير شراء المال المؤجر. وإذا نظرنا إلى التأجير التمويلي المرتد نجد أن هذا الشرط غير موجود لأن المشروع المستفيد بوصفه مؤجرا في علاقته بعملائه لم يشتر هذه المعدات قبل تأجيرها لهم، بل على العكس قام ببيعها إلى شركة التأجير التمويلي (المؤجر التمويلي) ثم عاد واستأجرها منها بوصفه المستأجر (المشروع المستفيد) وقام بدوره بتأجيرها إلى عملائه. وحيث إن التأجير التمويلي المباشر لا يدخل في

---

(١) وجدير بالذكر أن عقود التأجير التمويلي تتضمن دائما شرطا يمنع المشروع للمستفيد من التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن، مما يعكس حقيقة الطابع المالي لعلاقة شركة التأجير التمويلي بالمستفيد. أما عقود التأجير التمويلي المرتد فلا تخضع لهذا الشرط. لمزيد من التفاصيل راجع في ذلك مشار إليه في هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي...، المرجع السابق، هامش رقم ١، ص ٧٩.

(٢) BANQUE DE FRANCE, Le crédit–bail mobilier, Note d'information, n°5, déc 1971, p. 8; GAVALDA et STOUFFLET, Droit de la banque, Thémis Droit, PUF Paris, 1974, p 656, n° 491
مشار إليهم في هاني محمد دويدار ، النظام القانوني للتأجير التمويلي ، المرجع السابق، ص ٧٩

نطاق القانون رقم ٦٦-٤٥٥ لسنة ١٩٦٦ المنظم لعقد التأجير التمويلى فإن الإيجار من الباطن لا يعتبر تأجيرا تمويليا بغض النظر عن اقترانه بوعد بالبيع أو عدم اقترانه[١].

نخلص مما سبق إلى أن التأجير التمويلى اللاحق والصورة المشتقة منه الممثلة فى التأجير التمويلى المرتد "يتفق جوهره مع جوهر التأجير التمويلى بصفة عامة ويشمله بالتالى تعريف المشرع الفرنسى للتأجير التمويلى سواء كان واردا على المنقولات أو على العقارات" [٢].

## المبحث الثانى

## تعريف عقد التأجير التمويلى وصوره فى القانون المصرى

٧٩- تعددت التعريفات التى قيلت بشأن التأجير التمويلى، ومن أبرزها أنه عملية تأجير لأصول إنتاجية بموجب علاقة تعاقدية بين المؤجر (شركة التأجير التمويلى) والمستأجر (المشروع المستفيد)، مقابل القيمة الإيجارية المتفق عليها التى يؤديها المستأجر للمؤجر خلال فترة زمنية محددة هى المدة المتفق عليها للعقد. ويعتبر عقد التأجير التمويلى من أعمال الوساطة المالية؛ حيث يقتصر دور المؤجر على تمويل شراء الأصول الرأسمالية بناء على طلب المشروع المستفيد (المستأجر) التى يحدد مواصفاتها بما يتفق مع طبيعة نشاطه، ويؤجرها له المؤجر لفترة غير قابلة للإلغاء قبل انقضاء المدة المحددة فى العقد فى مقابل القيمة الإيجارية المتفق عليها والتى يحصل المؤجر من خلالها على ثمن شراء الأصل المؤجر وهامش ربح مناسب، والفوائد، ومصاريف إتمام الصفقة، ولا يلتزم المستأجر بشراء الأصل فى نهاية مدة الإيجار وإنما الشراء هو مجرد خيار من ضمن ثلاثة خيارات له أن يختار إحداها بما يتفق مع مصلحته[٣].

---

(١) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٧٧، ص ٧٩.

(٢) المرجع السابق، رقم ٨٠، ص ٨٢.

(٣) انظر محمود فهمى واخرون، التاجير التمويلى. المرجع السابق، ص ١١؛ رمضان صديق محمد، التأجير التمويلي ومشكلاته الضريبية...، المرجع السابق، ص ٩؛ عفاف البحيرى، التأجير التمويلي أبعاده القانونية وآثاره الاقتصادية، بحث للترقى لدرجة مدير عام بالإدارة العامة للتأجير التمويلى بمصلحة الشركات، ص ٢. حصلت عليها بشكل شخصى

٨٠- وقد حدد القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى فى بابه الأول ثلاث صور للتأجير التمويلى حيث تنص المادة الثانية من القانون سالف الذكر على أن يعد تأجيراً تمويلياً ما يأتى :

١- كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى المستأجر منقولات مملوكة له أو تلقاها من المورد استناداً إلى عقد من العقود، ويكون التأجير مقابل قيمة إيجارية يتفق عليها المؤجر والمستأجر.

٢- كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى المستأجر عقاراً أو منشآت يقيمها المؤجر على نفقته بقصد تأجيرها للمستأجر، وذلك بالشروط والمواصفات والقيمة الإيجارية التى يحددها العقد. **وعدلت هذه الفقرة بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ الخاص بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ فى شأن التأجير التمويلى، إلى "كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى المستأجر عقارات أو منشآت مملوكة للمؤجر أو يقيمها على نفقته بقصد تأجيرها للمستأجر، وذلك بالشروط والأوضاع والمواصفات والقيمة الإيجارية التى يحددها العقد"** (١).

٣- كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بتأجير مال إلى المستأجر تأجيرا تمويليا إذا كان هذا المال قد آلت ملكيته إلى المؤجر من المستأجر بموجب عقد يتوقف نفاذه على إبرام عقد التأجير التمويلى".

مما سبق يتضح أن المشرع المصرى ينظم ثلاث صور للتأجير التمويلى هى : التأجير التمويلى للمنقولات Crédit-bail mobiliers، والتأجير التمويلى للعقارات Crédit-bail immobiliers، والتأجير التمويلى اللاحق Cession-bail. سنعرض هذه الصور الثلاث من خلال الفروع الثلاثة الآتية:

---

(١) الجريدة الرسمية، العدد ١٩، (تابع) فى ١٠ مايو سنة ٢٠٠١، السنة الرابعة والأربعون، ص ٤

## المطلب الأول

## التأجير التمويلى للمنقولات

٨١- محل عقد التأجير التمويلى فى هذه الصورة هو المنقولات؛ حيث يقوم المؤجر (شركة التأجير التمويلى أو البنك المرخص له بذلك من مجلس إدارة البنك المركزى المصرى) بتأجير المنقولات المملوكة له أو التى حصل عليها من المورد استناداً إلى عقد من العقود إلى المستأجر مقابل القيمة الإيجارية التى يتفق عليها الطرفان (المؤجر والمستأجر) فى العقد. **وقد عرف المشرع المال المؤجر فى الفقرة السابعة من المادة الأولى من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ التى عُدلت بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ التى تنص على أن المال أو الأموال هى "كل عقار أو منقول مادى أو معنوى يكون موضوعاً لعقد تأجير تمويلى، متى كان لازماً لمباشرة نشاط إنتاجى، سلعى أو خدمى للمستأجر، وفقاً للقواعد التى يصدر بها قرار من الوزير المختص"** [١]. ويتضح من نص تلك المادة أن المشرع المصرى وهو بصدد تعريفه للمال المؤجر يشترط فى الأموال محل عقد التأجير التمويلى أن تكون لازمة لمباشرة نشاط إنتاجى، وبذلك يتفق المشرع المصرى مع المشرع الفرنسى الذى يشترط فى المنقولات محل عقد التأجير التمويلى أن تكون معدات إنتاج أو أدوات عمل، وبالتالى تخرج السلع الاستهلاكية من نطاق التأجير التمويلى. كما يتضح من نص تلك الفقرة أن المنقول محل عقد التأجير التمويلى، يمكن أن يكون منقولاً مادياً، أو منقولاً معنوياً كبراءات الاختراع، أو حقوق الملكية الصناعية.. الخ، [٢].

---

(١) الجريدة الرسمية، العدد ١٩، (تابع) فى ١٠ مايو سنة ٢٠٠١، السنة الرابعة والأربعون، ص ٣.

(٢) انظر: حمد الله محمد حمد الله، المرجع السابق، رقم ٧١، ص ٨٨. عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، رقم ١٣، ص ٢١ وما بعدها

٨٢- ويتضح من نص الفقرة الأولى من المادة الثانية أن المشرع المصرى[١] لم يشترط سبق شراء المال المؤجر (المعدات أو أدوات الإنتاج) قبل التأجير، وإنما يمكن أن يكون مملوكاً له من قبل أو تلقاها من المورد استناداً إلى عقد من العقود. وبذلك يتضح أن المشرع المصرى يعتبر إيجار المؤجر لمنقولات مملوكة له من قبيل التأجير التمويلى، على عكس المشرع الفرنسى الذى يشترط سبق الشراء بغرض التأجير لكى نكون بصدد تأجير تمويلى[٢]. وربما يرجع موقف المشرع المصرى إلى حاجة الساحة لاقتصادية إلى التأجير التمويلى؛ حيث كان لتطبيق سياسة الإصلاح الاقتصادى أثرها المباشر فيما طرأ على الاقتصاد المصرى من تطور متلاحق أدى إلى تفعيل دور القطاع الخاص فى دفع عجلة التنمية فى الآونة الأخيرة[٣]. وبذلك يمكن استخدام عقد التأجير التمويلى ضمن الوسائل الفعالة التى تساعد على تنفيذ سياسة الإصلاح الاقتصادى والخصخصة التى اتبعتها الحكومة الحالية[٤]. فمن خلال هذا العقد يمكن لشركات قطاع الأعمال العام، بعد القيد فى سجل المؤجرين لدى مصلحة الشركات باعتبارها الجهة المختصة بتنفيذ هذا القانون، أن تؤجر المعدات والآلات وخطوط الإنتاج، التى تعجز عن تشغيلها بالكفاءة التى تحقق لها الربح، إلى الأفراد أو شركات القطاع الخاص التى تستطيع تشغيلها بكفاءة ويعود ذلك بالفائدة على الاقتصاد القومى، كما أن ذلك سيساعد على وفرة السلع والخدمات بتكلفة أقل مما لو كان هؤلاء الأفراد والشركات قد قاموا بشراء هذه المعدات وخطوط الإنتاج ودفعوا ثمنها بالكامل[٥].

---

(١) راجع ما سبق، رقم ٥٨، ص ٧٥ وما بعدها.

(٢) انظر : عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، هامش رقم ١، ص ٢٢.

(٣) دليل المستثمر للقيد فى سجل المؤجرين التمويليين وسجل عقود التأجير التمويلى، وزارة الاقتصاد والتعاون الدولى، مصلحة الشركات فى خدمة التنمية الاقتصادية، ص ١.

(٤) راجع ما سبق بخصوص مزايا التأجير التمويلى بالنسبة للاقتصاد القومى، رقم ٣٢، ص ٤٣ وما بعدها.

(٥) انظر : حافظ كامل الغندور، التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ١٥؛ عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٣، ص ٢٢، محمود محمد فهمى وآخرون، المرجع السابق، ص ٢٠ وما بعدها.

## المطلب الثانى

## التأجير التمويلى العقارى

٨٣- وتشمل هذه الصورة تأجير العقارات أو المنشآت المملوكة للمؤجر أو التى يقيمها على نفقته بقصد تأجيرها للمستأجر بالقيمة الإيجارية المتفق عليها بينهما وبالشروط والمواصفات التى يحددها المستأجر، وتشمل هذه الصورة أيضا حالتى ملكية المؤجر للأرض أو ملكية المستأجر لها أو أن يكون أيهما صاحب الحق القانونى عليها[١]. وتتعرض هذه الصورة لحالة المشروعات التى لا يوجد لديها الأموال الكافية لشراء العقارات أو إقامة المنشآت بما يتفق مع طبيعة النشاط الذى تمارسه فيها، لذا تلجأ إلى إحدى شركات التأجير التمويلى تطلب منها تمويل مشروعها بأن توفر لها تلك المنشآت [٢]. وتشمل هذه الصورة ثلاثة فروض هى كالتالى :

٨٤- **الفرض الأول** : إذا كانت شركة التأجير التمويلى تملك هذه المبانى أو المنشآت من قبل، طبقا لما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة الثانية من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ والتى عدلت بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ من أنه يعد تأجيرا تمويليا "كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى المستأجر عقارات أو منشآت مملوكة للمؤجر أو يقيمها على نفقته بقصد تأجيرها للمستأجر، وذلك بالشروط والأوضاع والمواصفات والقيمة الإيجارية التى يحددها العقد". فى هذا الفرض يتم إبرام عقد التأجير التمويلى بين شركة التأجير التمويلى (المؤجر) والمشروع المستفيد (المستأجر) لمدة محددة يتم الاتفاق عليها فى مقابل القيمة الإيجارية التى يتفقان عليها ويحددانهما فى العقد.

---

(١) دليل المستثمر للقيد فى سجل المؤجرين التمويليين وسجل عقود التأجير التمويلى، وزارة الاقتصاد والتعاون الدولى، مصلحة الشركات فى خدمة التنمية الاقتصادية، ص ٤.

(٢) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٤، ص ٢٣.

**٨٥- الفرض الثانى** : إذا كانت هذه المبانى أو المنشآت غير مملوكة من قبل لشركة التأجير التمويلى، طبقا لما نصت عليه الفقرة سالفة الذكر. فى هذا الفرض يتم إبرام عقد التأجير التمويلى بين شركة التأجير التمويلى (المؤجر) والمشروع المستفيد (المستأجر) يتعهد بمقتضاه الأول بتوفير الأرض وإقامة المبانى عليها طبقا للشروط والمواصفات التى يحددها الثانى بشكل يتفق مع طبيعة نشاطه وتأجيرها له لمدة محددة مقابل القيمة الايجارية التى يتم الاتفاق عليها فى العقد [١].

**٨٦- الفرض الثالث** : أن يملك المشروع المستفيد الأرض ولكن لا يملك الأموال الكافية لإقامة المبانى أو المنشآت التى يحتاجها لممارسة نشاطه فيها. فى هذا الفرض يتقدم المشروع مالك الأرض بطلب إلى شركة التأجير التمويلى يطلب منها تمويل إقامة هذه المنشآت أو المبانى طبقا للشروط والمواصفات التى يحددها بما يتفق مع طبيعة نشاطه، وفى هذه الحالة تكون المبانى ملكا لشركة التأجير التمويلى، وتؤجرها للمشروع المستفيد (مالك الأرض) لمدة محددة لقاء أجرة دورية يتفق عليها الطرفان ويحددانهما فى العقد [٢].

وقد تترتب على هذا الفرض الأخير صعوبات كثيرة عند نهاية مدة عقد الإيجار فى حالة عدم إقدام المشروع المستأجر على تجديد عقد الإيجار لمدة أخرى أو شراء المبانى، لذا تفضل شركة التأجير التمويلى شراء الأرض التى ستقام عليها المبانى من المشروع المستفيد حتى تجتمع لديها ملكية الأرض والمبانى ويسهل تنفيذ الخيار الثلاثى الذى يتمتع به المشروع المستفيد فى نهاية عقد التأجير التمويلى سواء بتجديد عقد الإيجار لمدة أخرى بقيمة إيجارية أقل عن سابقتها، أو شراء العقار المؤجر بثمن يراعى فى تقديره ما تم الوفاء به من أقساط الأجرة طوال مدة عقد الإيجار، أو رده إلى المؤجر [٣].

---

(١) الجريدة الرسمية، العدد ١٩ (تابع)، فى ١٠ مايو لسنة ٢٠٠١، ص ٤.

(٢) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٤، ص ٢٣.

(٣) المرجع السابق، نفس الموضع.

٨٧- وإذا كان المشرع المصرى لم يحدد طبيعة الغرض الذى تستخدم فيه العقارات أو المنشآت التى يرد عليها التأجير فى تعريفه للتأجير التمويلى العقارى، على عكس المشرع الفرنسى الذى يشترط فى الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٦٦-٤٥٥ الصادر فى ٢ يوليو لسنة ١٩٦٦ المنظم لعقد التأجير التمويلى فى فرنسا أن تكون العقارات محل عقد التأجير التمويلى مخصصة لأغراض مهنية[١]. إلا أنه يتضح لنا من تعريف المشرع المصرى للمال المؤجر فى الفقرة السابعة من المادة الأولى من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المعدل بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١[٢]، أنه لا يوجد خلاف بين القانونين المصرى والفرنسى، حيث يشترط المشرع المصرى أن يكون العقار لازما لمباشرة نشاط إنتاجى سلعى أو خدمى طبقا للتعديل الوارد بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ الذى أضاف (أن يكون لازما لمباشرة نشاط إنتاجى سلعى أو خدمى) وهو بصدد تعريف المال المؤجر، بمعنى أن يكون العقار مخصصا لأغراض مهنية، تجارية كانت أو صناعية، أو لمباشرة إحدى المهن الحرة. يترتب على ذلك استبعاد تأجير العقارات لأغراض السكنى والاستعمال الشخصى من نطاق التأجير التمويلى[٣].

---

(١) انظر : عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٤، ص ٢٤؛ وكذلك راجع ما سبق رقم ٧٢، ص ٦٠ وما بعدها.

(٢) نصت الفقرة السابعة من المادة الأولى من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المعدلة بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ على أن المال أو الأموال هى "كل عقار أو منقول مادى أو معنوى يكون موضوعا لعقد تأجير تمويلى متى كان لازما لمباشرة نشاط إنتاجى سلعى أو نشاط خدمى للمستأجر وفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من الوزير المختص".

(٣) انظر : حمد الله محمد حمد الله، النظام القانونى لإيجار الطائرة...، المرجع السابق، رقم ٧٢، ص ٨٨ وما بعدها؛ عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٤، ص ٢٤؛ فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ١٠٦.

## المطلب الثالث

## التأجير التمويلى اللاحق

### أ- التعريف التشريعى للتأجير التمويلى اللاحق[١] :

٨٨- تولت الفقرة الثالثة من المادة الثانية من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى تعريف التأجير التمويلى اللاحق أو عقد البيع المقترن بالإيجار[*] بأنه "كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بتأجير مال إلى المستأجر تأجيرا تمويليا إذا كان هذا المال قد آلت ملكيته إلى المؤجر من المستأجر بموجب عقد يتوقف نفاذه على إبرام عقد التأجير التمويلى".

### ب- مبررات اللجوء للتأجير التمويلى اللاحق :

٨٩- يلجأ المشروع إلي التأجير التمويلى اللاحق فى حالة حاجته الماسة إلى السيولة النقدية سواء للقيام بعمليات الإحلال والتجديد أو "لمواجهة ظروف طارئة"[٢] وعجزه عن توفير تلك السيولة، وفى ذات الوقت لا يمكنه أن يلجأ إلى بيع أصول مشروعه لتوفير تلك السيولة، لذلك يبحث عن وسيلة أخرى توفر له تلك السيولة التى يحتاجها وفى ذات الوقت يحتفظ بتلك الأصول حتى يمكنه ممارسة نشاطه. والبديل السحرى لهذا المشروع هو أن يبرم عقدا مع إحدى شركات التأجير التمويلى، بموجب هذا العقد يبيع المشروع لشركة التأجير التمويلى الأصول الإنتاجية المملوكة له وبذلك يحصل على ثمنها فى الحال فيسد حاجته إلى النقود، ويشترط فى عقد بيعها إلى شركة التأجير التمويلى أن تقوم الأخيرة بتأجير هذه الأصول إليه (المشروع البائع). وبذلك يحتفظ المشروع البائع بحيازته للأصول

---

(١) راجع ما سبق رقم ٦، ص ١١، رقم ٧٦، ص ٩٠. وكذلك :
MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe, op. cit., n° 2, p. 2.

(*) كما يطلق عليه على سيد قاسم فى مؤلفه "الجوانب القانونية للإيجار التمويلى"، المرجع السابق، رقم ١٤١، ص ١٤٨.

(٢) المرجع السابق، نفس الموضع.

الإنتاجية التى قام ببيعها إلى شركة التأجير التمويلى، إلا أن حيازته فى هذه الحالة تكون بوصفه مستأجرا وليس مالكا. ويعتبر شرط المشروع (البائع) على شركة التأجير التمويلى (المشترى) بأن تقوم الأخيرة بتأجير الأموال المبيعة إلى الأول بمثابة شرط واقف فى عقد البيع المبرم بينهما(١). ويتمتع المشروع المستفيد هنا أيضا بخيار تملك الأصل المؤجر فى نهاية مدة عقد الإيجار المتفق عليها، وبذلك يمكنه استرداد تلك الأصول وتملكها فى نهاية مدة الإيجار إذا أعمل خيار الشراء المقرر له وذلك بالثمن المتفق عليه فى العقد.

### جـ- مزايا التأجير التمويلى اللاحق :

٩٠- يتميز التأجير التمويلى اللاحق بأنه يلبى حاجة المشروع البائع (المستفيد) إلى السيولة النقدية التى يحتاجها، دون أن يفقد فى ذات الوقت انتفاعه بالأصل الإنتاجى المبيع؛ إذ يظل المبيع فى حيازته بوصفه مستأجرا له، وذلك لالتزام شركة التأجير التمويلى (المشترى) بتأجير تلك الأصول إلى البائع (المستأجر) بموجب الشرط المدرج فى عقد البيع، الذى يعتبر بمثابة شرط واقف، لمدة محددة مقابل القيمة الإيجارية التى يتفق عليها الطرفان فى عقد الإيجار(٢). ولما كان البيع المقترن بالإيجار يسمح للبائع (المستأجر) بالحق فى إعادة الاستئجار، فإنه بذلك يساعده على التخلص من المخزون والحصول على النقود التى تساعده فى تنمية استثماراته. أما بالنسبة لشركة التأجير التمويلى فإنه يمثل مجالا استثماريا مربحا مضمونا بأقوى الحقوق العينية وهو حق الملكية؛ إذ إن شركة التأجير التمويلى تظل محتفظة بملكيتها للأصول الإنتاجية التى اشترتها من المشروع المستفيد

---

(١) حمد الله محمد حمد الله، النظام القانونى لإيجار الطائرة...، المرجع السابق، رقم ٧٤، ص ٩١؛ عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٥، ص ٢٥.

(٢) انظر : حمد الله محمد حمد الله، النظام القانونى لإيجار الطائرة...، المرجع السابق، رقم ٧٧، ص ٩٢ وما بعدها؛ عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٢٥ وما بعدها، والمراجع التى أشار إليها سيادته فى هامش ص ٢٦.

(البائع) طوال مدة عقد التأجير وبالتالى تكون حيازة المشروع المستفيد لتلك الأصول بصفته مستأجرا لها بموجب عقد الإيجار[١].

### د- محل عقد التأجير التمويلى اللاحق:

٩١- يمكن أن يرد التأجير التمويلى اللاحق على العقارات أو المنقولات خاصة المنقولات مرتفعة القيمة كالطائرات والسفن والحاويات[٢].

### هـ - الخيارات [٣] :

٩٢- بانتهاء المدة المتفق عليها للإيجار يتمتع المستأجر بثلاثة خيارات له أن يختار إحداها بما يتفق مع مصالحه؛ إما تجديد عقد الإيجار لمدة أخرى بقيمة إيجارية منخفضة، لأنه يكون قد غطى الجزء الأعظم من ثمن شراء الأصل فى المدة الأولى، وإما شراء الأصل المؤجر بالثمن المتفق عليه والذى يراعى فى تقديره سلسلة المدفوعات النقدية التى دفعها المستأجر طوال مدة عقد الإيجار؛ إذ إن تحديد مدة الإيجار يتم فى الغالب على أساس العمر الاقتصادى المفترض للأصل المؤجر بحيث يغطى إجمالى الأجرة ثمن شراء الأصل المؤجر والفوائد ومصاريف إتمام الصفقة وهامش ربح مناسب، وإما رد الأصل المؤجر إلى شركة التأجير التمويلى[٤].

---

(١) على سيد قاسم، الجوانب القانونية...، المرجع السابق، رقم ١٤٢، ص ١٤٩.

(٢) حمد الله محمد حمد الله، النظام القانونى لإيجار الطائرة...، المرجع السابق، رقم ٧٥، ص ٩١؛ على سيد قاسم، الجوانب القانونية...، المرجع السابق، رقم ١٤٢، ص ١٤٨.

(٣) حول هذه الخيارات راجع ما سيلى، رقم ١١٧ وما بعده، ص ١٣٨ وما بعدها.

(٤) انظر : على سيد قاسم، الجوانب القانونية...، المرجع السابق، رقم ١٤١، ص ١٤٨؛ حمد الله محمد حمد الله، النظام القانونى لإيجار الطائرة...، المرجع السابق، رقم ٧٦، ص ٩٢

## الفصل الثانى

## الطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويلى

## La nature juridique du contrat de crédit-bail

٩٣- من العقود التى ظهرت فى الأونة الأخيرة عقد التأجير التمويلى محل دراستنا، فهو عقد مركب[١]؛ يتكون من مزيج قانونى[٢]من الالتزامات التعاقدية التى اندمجت فيما بينها لتنتج هذا العقد[٣] الذى يتميز بعدة خصائص جعلت من الصعب إدراجه "تحت أى من العقود المسماة التى نظمها المشرع" [٤].

ونظرا لحداثة هذا العقد الذى لم تستقر أحكامه بعد، وذلك لتداخل العلاقات الناشئة عنه وندرة المنازعات التى ثارت حوله[٥]، فقد اختلف الفقه فى تحديد الطبيعة القانونية لهذا العقد[٦] وهل هو عقد إيجار ؟ أم عقد وكالة؟ أم عقد بيع ؟ أم عقد ذو طبيعة قانونية خاصة ؟.

وقد ذهب البعض إلى تكييف عقد التأجير التمويلى على أنه "مزيج من الأحكام القانونية لعقدى الإيجار والبيع"[٧]. وبالتالى يعتبر عقد التأجير

---

(1) BEY et GAVALDA, Le crédit bail mobilier, op. cit., p. 48; P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op.cit., p. 7 et 11.

(2) "Dans sa structure, la convention se présente comme une somme, un montage juridique de techniques classiques tirées du droit des obligations" P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op.cit., p. 7.

(٣) أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلى (أحكامه الخاصة مقارنا بالإيجار) بدون ناشر، ١٩٩٩، ص ١٨؛ على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٢٠، ص ٢٩.

(٤) فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٤٤.

(٥) المرجع السابق، ص ٤٣ وما بعدها.

(٦) انظر : رمضان صديق محمد، التأجير التمويلى ومشكلاته الضريبية...، المرجع السابق، رقم ٢٩ وما بعده، ص ٢٠ وما بعدها

(7) CALON, La location de biens d'équipement ou "leasing", D. 1964, chr. p. 98.

مشار إليه فى فايز نعيم رضوان، المرجع السابق، هامش رقم ٢، ص ٤٤

التمويلى قريب الشبه من عقد البيع الإيجارى. إلا أن هذا التكييف أغفل الالتزامات العقدية الأخرى التى تدخل فى تكوين هذا العقد(١).

وذهب رأى آخر إلى أن عقد التأجير التمويلى عبارة عن مزيج قانونى يتكون من عدد من الالتزامات التعاقدية وهى الوعد بالإيجار، الوكالة، الإيجار، الوعد بالبيع من جانب واحد(٢). ولكن يظل عقد التأجير التمويلى محتفظاً باستقلاله عن هذه العقود الداخلة فى تكوينه(٣). ونحن نتفق مع الرأى الأخير. فبالرغم من أن الإيجار التمويلى عقد مركب يتكون من مزيج من الاتفاقات إلا أنه يظل محتفظاً بطبيعته الخاصة التى تميزه عن غيره من العقود التى يتكون منها والتى قد تتشابه معه فى بعض الجزئيات.

**٩٤- ولبيان الطبيعة القانونية الخاصة لعقد التأجير التمويلى نحاول إبراز أوجه الشبه والاختلاف بين هذا العقد وما يشتبه به من عقود، والنتائج المترتبة على ذلك من خلال تقسيم هذا الباب إلى فصلين على النحو التالى :**

**المبحث الأول:** التمييز بين عقد التأجير التمويلى والعقود التى تتشابه معه.

**المطلب الأول :** عقد التأجير التمويلى وعقد الإيجار.

**المطلب الثانى :** عقد التأجير التمويلى وعقد الوكالة.

**المطلب الثالث :** عقد التأجير التمويلى وعقد البيع.

**المطلب الرابع :** عقد التأجير التمويلى وعقد القرض.

**المطلب الخامس :** عقد التأجير التمويلى وعقد التأجير التشغيلى.

**المبحث الثانى :** عقد التأجير التمويلى عقد ذو طبيعة خاصة.

---

(١) انظر: فايز نعيم رضوان، المرجع السابق، هامش رقم ٢، ص ٤٥.

(2) "Au regard des techniques mises en œuvre, le description du processus révèle que si, pour l'essentiel, c'est au droit du bail qu'il est fait appel. d'autres matériaux juridiques interviennent. Ainsi, au minimum : Une promesse de location, la société de crédit-bail s'en gageant à acquérir le bien et à le donner à bail, l'utilisateur à le prendre en location à des conditions définies; un mandat donné par le crédit-bailleur au futur preneur de choisir le matériel et d'en arrêter avec le fournisseur (fabricant ou vendeur) les caractéristiques et le prix. Un bail, pièce maîtresse de l'opération. Une promesse unilatérale de vente, dont l'utilisateur peut profiter en fin de location (option) s'il désire devenir propriétaire de la chose". M. ALTER, Initiation au contrat de crédit-bail, Cours de doctorat, 1985, p.8.

(٣) انظر : فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٤٦.

## المبحث الأول

## التمييز بين عقد التأجير التمويلى وما يشتبه به من عقود

## La distinction entre le crédit-bail et les contrats voisins

٩٥- سنحاول فى هذا المبحث بيان أوجه الشبه والاختلاف بين عقد التأجير التمويلى. وعقد الإيجار، وعقد الوكالة، وعقد البيع، والبيع بالتقسيط، والبيع الإيجارى، وعقد القرض، والتأجير التشغيلى، وذلك على النحو التالى :

**المطلب الأول : عقد التأجير التمويلى وعقد الإيجار.**

**المطلب الثانى : عقد التأجير التمويلى وعقد الوكالة.**

**المطلب الثالث : عقد التأجير التمويلى وعقد البيع.**

**المطلب الرابع : عقد التأجير التمويلى وعقد القرض.**

**المطلب الخامس : عقد التأجير التمويلى وعقد التأجير التشغيلى.**

### المطلب الأول

### عقد التأجير التمويلى وعقد الإيجار

### Le contrat de crédit–bail et contrat de location

٩٦- يعتبر عقد الإيجار من العناصر الأساسية المكونة لعقد التأجير التمويلى؛ وحيث إن عقد الإيجار العادى يقتصر على الانتفاع بالمال المؤجر فقط، فى حين أن عقد التأجير التمويلى لا يقتصر على الانتفاع بالمال المؤجر وإنما قد ينتهى بملكية هذا المال إذا اختار المستأجر شراء هذا المال فى نهاية مدة الإيجار بوصفه أحد الخيارات المتاحة له، لذلك لا تمثل أقساط الأجرة فى عقد التأجير التمويلى مقابل الانتفاع فقط وإنما تغطى ثمن شراء الأصل المؤجر وهامش ربح ومصاريف إتمام الصفقة، لذا تكون القيمة الإيجارية أعلى من مثيلتها فى عقد الإيجار العادى كما سيلى. كما أن المؤجر العادى يحرص على استرداد العين المؤجرة فى نهاية مدة الإيجار حتى يقوم بتأجيرها مرة أخرى، عكس المؤجر التمويلى. ونظراً لاستخدام المشرع المصرى المصطلحات الخاصة بعقد الإيجار كالمؤجر والمستأجر

والمال المؤجر والأجرة، وهي عبارات ترتبط بعقد الإيجار العادى، لذا وجب البحث عن مدى اتفاق هذا العقد أو اختلافه مع عقد التأجير التمويلي[١]؟.

ولما كان عقد التأجير التمويلي عقداً مركباً، فإن عقد الإيجار المقترن بوعد منفرد بالبيع يعد من العناصر الأساسية الداخلة في تكوينه؛ حيث ذهب القضاء إلى أن عقد التأجير التمويلي يتضمن عقد إيجار مقترن بوعد منفرد بالبيع رغم ما يبدو من طابعه المركب[٢].

٩٧- " وقد ذهب بعض الفقه إلى تكييف عقد التأجير التمويلي بأنه وعد ملزم للطرفين بالإيجار " [٣] ؛ بناءً على أن عقد التأجير التمويلي يتم بين شركة التأجير التمويلي (المؤجر) والمشروع المستفيد (المستأجر) قبل تمام عملية الشراء وذلك طبقاً للفقرة الأولى من المادة ١٠١ من التقنين المدني المصرى[٤] "التي تقابل المادة ١٠٨٩ من التقنين المدني الفرنسي"[٥]. وحيث إن واضعي التقنين المدني المصرى الحالي رأوا عدم

---

(١) انظر : أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلي (أحكامه الخاصة مقارنا بعقد الإيجار)،بدون ناشر، ١٩٩٩، ص ٢٣ وما بعدها.

(2) "Suivant la cour de cassation, un contrat de crédit-bail est essentiellement un contrat de location assorti d'une promesse unilatérale de vente quels que soient son caractère complexe et sa nature proprement financière". BEY et GAVALDA, Le crédit bail mobilier, op. cit., p. 26; Cass. Com., 4 juillet 1972, Bull. civ., IV, n° 213, p. 207; Cass. Civ. 3 Ch., 10 juin 1980, D. 1980. J. 566, note Y. GUYON.

هذه الأحكام مشار إليها في مختار البيه وجافلدا المرجع السابق ذكره، ص ٢٦.

(٣) فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلي، المرجع السابق، ص ٤٧ والمراجع المشار إليها سيادته في هامش رقم ٥، ص ٤٧.

(٤) تنص الفقرة الأولى من المادة ١٠١من التقنين المدني المصرى على أن "الاتفاق الذي يعد بموجبه كلا المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل لا ينعقد إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه والمدة التي يجب إبرامه فيها". انظر في ذلك : عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ٤، العقود التي تقع على الملكية، المجلد الأول (البيع والمقايضة)، دار النشر للجامعات المصرية، ١٩٦٠، رقم ٢٨، ص ٦٠ وما بعدها. سليمان مرقس، شرح القانون المدني، ٣، العقود المسماة، المجلد الأول، عقد البيع، الطبعة الرابعة، منقحة ومزيدة بأحكام محكمة النقض الحديثة، عالم الكتب، القاهرة، ١٩٨٠، رقم ٥٠، ص ٩٨ وما بعدها.

(٥) فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلي، المرجع السابق، ص ٤٧.

النص على الوعد بالبيع، وفضلوا النص على أحكام الوعد بالتعاقد بشكل عام في باب الالتزامات حتى تسرى هذه الأحكام على الوعد بالبيع وعلى الوعد بالإيجار... الخ[١]، فإن "الوعد بالإيجار، قياساً على الوعد بالبيع، يصبح إيجاراً متى كان هذا الوعد ملزماً للطرفين"[٢] وموضحاً به المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه؛ كالمحل والقيمة الإيجارية ومدة عقد الإيجار[٣]، وبتطبيق ذلك على عقد التأجير التمويلي نجد أنه متضمن تحديد الأصل الإنتاجي محل العقد، ومدة العقد، والقيمة الإيجارية. ويرجع تكييف هذا الجانب الفقهي عقد التأجير التمويلي بأنه وعد ملزم للطرفين بالإيجار إلى أن اختيار المشروع المستفيد (المستأجر) شراء الأصل المؤجر له في نهاية المدة المتفق عليها للعقد هو أحد الخيارات الثلاثة التي يتمتع بها في نهاية مدة العقد والتي له الحق في اختيار إحداها طبقاً لظروف نشاطه، فقد يطلب تجديد العقد مرة أخرى إذا كان مازال في حاجة إلى الأصل المؤجر له، وقد يرده إلى المؤجر لعدم أهميته بالنسبة له لظهور أصل إنتاجي أحدث، أو لانتهاء العمر الافتراضي للآلة خاصة أنه سبق القول أن مدة العقد تحدد على أساس العمر الاقتصادي المفترض للأصل الإنتاجي. إذن عقد التأجير التمويلي طبقاً لهذا الرأى هو عقد إيجار[٤].

وتبدو خصوصية عقد التأجير التمويلي في أنه في حالة عدم قيام شركة التأجير التمويلي بتنفيذ التزامها بشراء الأصول محل عقد التأجير التمويلي لا يكون للمشروع المستفيد أن يطالب بالتنفيذ العيني وإنما له فقط "المطالبة بالتعويض عما لحقه من خسارة وما فاته من كسب" [٥].

---

(١) انظر: سليمان مرقس، شرح القانون المدني، ٣، العقود المسماة، المجلد الأول، عقد البيع، المرجع السابق، رقم ٥٠، ص ٩٨ وما بعدها.

(٢) فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلي، المرجع السابق، ص ٤٦ - ٤٧؛ على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلي، المرجع السابق، رقم ٢١، ص ٣٠.

(٣) سليمان مرقس، شرح القانون المدني، ٣، العقود المسماة، المجلد الأول، عقد البيع، المرجع السابق، رقم ٥٠، ص ٩٨ وما بعدها.

(٤) فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلي، المرجع السابق، ص ٤٧ وما بعدها

(٥) على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلي، المرجع السابق، رقم ٢١، ص ٣١؛ فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلي، المرجع السابق، ص ٤٨ "حيث إن فسخ عقد البيع يؤدى بالضرورة إلى فسخ عقد التأجير التمويلي مما مؤداه نقض الحكم الذى فى أعقاب فسخه لم يقضى ببطلان الاتفاق الخاص بعقد=

٩٨- وتتمثل السمات الأساسية لعقد الإيجار[١] على ضوء عقد التأجير التمويلي في التزام المشروع المستفيد (المستأجر) بدفع إيجار الأصول المؤجرة[٢]؛ حيث إنه طبقاً للمادة ١٧٢٨ من التقنين المدني الفرنسي[٣]، "يلتزم المستأجر بدفع الأجرة واستعمال الشئ المؤجر في الغرض المخصص له"[٤]؛ ويبذل المستأجر في استعمال الشئ عناية الرجل

---

=التأجير التمويلي ولم يلزم المؤجر برد المبالغ التي أخذها من المستأجر على سبيل الإيجار" انظر :

Cass. Civ. 1er Ch. 11 avril 1995, R. des Huissiers et de justice, op. cit., n°95-1384 : La résolution de la vente entraîne la résiliation du contrat de crédit-bail. Il s'ensuite qu'encourt de cassation l'arrêt qui, après avoir prononcé la résolution de la vente, dit nulle et de nul effet la convention de crédit-bail et condamne le crédit-bailleur à rembourser au locataire les sommes versées au titre de loyers.

راجع في ذات المعنى:

Cass. Com. 26 oct. 1993, R. des Huissiers et de justice, n°94-605.

وهذا الحكم يلقى على عاتق المستأجر عبء دفع بقية الأقساط.

Cass. Com. 1 juin 1993, R. des Huissiers et de justice, n°94-225 ; Cass. Com. 4 janv. 1994, R. des Huissiers et de justice, n°94-859.

"ويضيف الحكم الأخير أن الشرط الوارد بعقد التأجير التمويلي والذي مضمونه منح تعويض عن الفسخ لصالح الشركة المؤجرة نتيجة عدم تنفيذ عملية التأجير التمويلي نتاج فسخ عقد البيع يُلقى على عاتق الشركة المستأجرة الالتزام برد الأموال أو المهمات أو المعدات إلى البائع أو الشركة البائعة، ويكون بالتالي حكم محكمة الاستئناف صحيحاً متى قضت بفسخ عقد التأجير التمويلي إذا ما فُسخ عقد البيع أياً ما كان سبب هذا الفسخ".

(١) حول خصائص عقد الإيجار انظر : عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، جـ ٦، المرجع السابق، رقم ٢، ص ٩.

(٢) تنص الفقرة الأولى من المادة ٥٨٦ من التقنين المدني المصري على "يجب على المستأجر أن يقوم بوفاء الأجرة في المواعيد المتفق عليها، فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب وفاء الأجرة في المواعيد التي يعينها عرف الجهة". حول التزام المشروع المستفيد (المستأجر) بدفع الأجرة انظر :

P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op.cit., p. 13.

(3) "Selon l'article 1728 du Code civil, le preneur est tenu de deux obligations principales au cours du bail. L'une est relative à l'usage de la chose louée, et l'autre au paiement des loyers" F. COLLART DUTILLEUL et PH. DELEBECQUE, Contrats civils et commerciaux, op. cit., p. 321 n° 479.

(4) "Obligation de jouir du bien loué suivant la destination convenue (1728 CC)" P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op.cit., p. 12; F. COLLART DUTILLEUL et PH. DELEBECQUE. Contrats civils et commerciaux, op. cit., p. 321 n° 479.=

المعتاد طبقا للفقرة الأولى من المادة ٥٨٣ من التقنين المدنى المصرى[١]، ويلتزم المشروع المستفيد (المستأجر) بعدم التصرف فى الأصول المؤجرة أو الإيجار من الباطن[٢] متفقا بذلك مع القواعد العامة طبقا للمادة ١٧١٧ من التقنين المدنى الفرنسى[٣]، كما يلتزم المشروع المستفيد بالمحافظة على الأصول المؤجرة[٤]، كما يقع على عاتق المستأجر الأضرار التى يحدثها

---

=تنص الفقرة الأولى من المادة ٥٨٣ من التقنين المدنى المصرى على أن "يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق التزم أن يستعمل العين حسب ما أعدت له".

(١) نصت الفقرة الأولى من المادة ٥٨٣ من التقنين المدنى المصرى على "يجب على المستأجر أن يبذل من العناية فى استعمال العين المؤجرة وفى المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد". حول معيار الرجل المعتاد انظر :

F COLLART DUTILLEUL et PH. DELEBECQUE, Contrats civils et commerciaux, op. cit., n° 480 p. 322.

(٢) الإيجار من الباطن هو تأجير المستأجر العين المؤجرة إليه إلى شخص آخر يسمى بالمستأجر من الباطن. وقضت محكمة النقض بأن "الإيجار من الباطن هو إيجار جديد يعقد بين المستأجر الأصلى والمستأجر من الباطن، ويرد على حق الأول فى الانتفاع بالعين، وهو الذى يحكم العلاقة بين طرفيه، حتى ولو تم هذا العقد خلافا لنص مانع متفق عليه فى الإجارة الأصلية المبرمة بين المؤجر والمستأجر الأصلى حتى ولو كانت شروطه مغايرة لشروطها، ويتعين على المستأجر من الباطن تبعا لذلك أن يوفى بالتزاماته ولا يحق للأول أن يتمسك قبله بأنه ممنوع من التأجير من الباطن" طعن رقم ٨٥١ لسنة ٤٣ ق، جلسة ١٩٧٧/٦/١٥، طعن رقم ٧١١ لسنة ٤٩ ق، جلسة ١٩٨٤/١٢/٦، طعن رقم ١٣٧ لسنة ٥١ ق، جلسة ١٩٨٨/٨/٢٤، طعن رقم ٢٤٩٣ لسنة ٥٦ ق، جلسة ١٩٩٢/٢/٢٧، محمد عزمى البكرى، موسوعة الفقه والقضاء فى أحكام عقد الإيجار فى التقنين المدنى الجديد، دار محمود للنشر والتوزيع، ط ١، ١٩٩٤، رقم ٣٩٥، ص ٧٥٩؛ محمد أحمد عابدين، أحكام النقض الواجبة التطبيق فى العلاقة بين المؤجر والمستأجر فى ظل القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦، المكتبة القانونية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الأسكندرية، ١٩٩٦، ص ١٥٢ وما بعدها.

(٣) "طبقا للقواعد العامة تنص المادة ١٧١٧ من التقنين المدنى الفرنسى على أنه "للمستأجر الحق فى أن يؤجر من الباطن ويحول عقد إيجاره إلى الغير متى لم يحذر عليه العقد ذلك".

"Selon l'article 1717 du code civil, le preneur a le droit de sous-louer et même de céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite" " J. DERRUPPÉ , Locations et loyers, op. cit., p. 73.

يقابل هذا النص نص المادة ٥٩٣ من التقنين المدنى المصرى التى تقضى بأن "للمستأجر حق التنازل عن الإيجار من الباطن وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك".

(٤) فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق. ص ٤٩

المال المُؤجر[١]، كما يلتزم المستأجر بأن يلصق على الأصول محل عقد التأجير التمويلي ما يفيد أن حيازته لتلك الأصول بصفته مستأجراً وليس مالكاً[٢].

٩٩- ولما كانت القواعد التي تحكم عقد الإيجار تتسم بالطابع المكمل[٣]؛ بمعنى أنه يجوز الاتفاق على ما يخالفه. فقد تم استغلال هذا الطابع المكمل في استبعاد ما يتعارض من أحكام عقد الإيجار التقليدي مع الطابع الائتماني لعقد التأجير التمويلي، و إدراج القواعد والأحكام التي تتفق مع هذا الطابع[٤]، كإعفاء المؤجر من الالتزامات التي تقع بحسب الأصل على عاتقه ولكن عملاً يتم تحميلها للمستأجر استغلالاً للطبيعة المكملة لقواعد عقد الإيجار؛ كالتزام المستأجر بالصيانة[٥].

١٠٠- وتتمثل أهم الخصائص المميزة لعقد التأجير التمويلي في أنه يجب أن تكون مدة الإيجار غير قابلة للإلغاء إلا باتفاق الطرفان[٦]؛ أي لا يحق لأي من الطرفين طلب إنهائها قبل انقضاء السدة المتفق عليها، حيث إن تحديد تلك المدة يتم على أساس أن هذه المدة هي مدة إهلاك الأصل الإنتاجي محل عقد التأجير أو على الأقل ٧٥% من العمر الافتراضي له،

---

(1) "Les dommages causés par la chose louée, dont la charge est imposée à l'utilisateur" P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op.cit., p. 12.

(٢) انظر : فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلي، المرجع السابق، ص ٤٩.

(٣) نستشف الطابع المكمل للقواعد المنظمة لعقد الإيجار من بعض نصوص القانون كالمادة ٥٩٣ من التقنين المدني المصري التي تنص على أنه "للمستأجر حق التنازل عن الإيجار من الباطن وذلك عن كل ما إستأجره أو بعضه ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك". وكذلك الفقرة الرابعة من المادة ٥٦٧ من التقنين المدني المصري.

(٤) هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير...، المرجع السابق، رقم ٥٤٥، ص ٥٨٨ وما بعدها.

(5) "Les autres obligations normalement à la charge du bailleur sont également écartées la plupart du temps, et mises au compte du preneur. Ainsi : L'obligation d'entretien, ainsi que toute autre réparation..." Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op.cit., p. 12.

(6) "Le contrat est conclu pour une durée déterminée, pendant laquelle le contrat, s'il est normalement exécuté, ne peut être résilié par aucune des deux parties (période irrévocable) MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe, op. cit., p. 47 n° 66.

كما أن القيمة الإيجارية يتم تحديدها ليس على أساس أنها مقابل الانتفاع فقط كما فى عقد الإيجار العادى وإنما على نحو تسمح معه بتغطية ثمن شراء الأصل محل عقد التأجير التمويلى، وهامش ربح مرض، وتكاليف ومصاريف إتمام تلك الصفقة[١]، لذلك غالبا تكون أقساط الأجرة مرتفعة نسبيا بالمقارنة بأقساط الأجرة فى الإيجار العادى حتى تسمح بإهلاك كامل قيمة رأس المال المستثمر فى عملية التمويل أو على الأقل الجانب الأعظم منه[٢].

١٠١- ولما كان دور شركة التأجير التمويلى دورا تمويليا بحتا فهى تقتصر على التمويل، أى دفع ثمن شراء الأصول محل العقد التى يقوم المستأجر باختيارها وتحديد مواصفاتها الفنية دون تدخل من جانبها، لذلك تحرص على التخلص من الالتزامات التى يلتزم بها المؤجر العادى كالالتزام بالصيانة، وتحمل المستأجر تبعة هلاك الشئ بقوة قاهرة؛ إذ يلتزم بدفع أقساط الأجرة عن المدة الباقية[٣]، ويمثل احتفاظ الشركة بملكية الأصل محل عقد التأجير التمويلى ضمانا ضد مخاطر إعسار المشروع المستفيد (المستأجر)؛ إذ يمكن للشركة فى حالة إفلاس أو إعسار المستأجر استرداد الأصل ولا تدخل فى التفليسة ولا تخضع لقسمة الغرماء.

## ١٠٢- أهمية عقد الإيجار بالنسبة لشركة التأجير التمويلى :

١- يعد "عقد الإيجار بمثابة السند القانونى لاحتفاظ شركة التأجير التمويلى بملكية الأصل"[٤] محل عقد الإيجار[٥] طوال مدة العقد، وبالتالى جواز

---

(1) "Le loyer est ainsi constitué de deux éléments : la fraction reconstitutive ou remboursement partiel du capital engagé appelé amortissement financier, et les intérêts générés par la partie non remboursée de ce capital au taux du barème pour la période couverte par le loyer et appelés "marge brute". Dans la plupart des cas, la valeur résiduelle ou prix de revente au locataire en fin de contrat est considérée dans son intégralité comme un amortissement financier" BEY et GAVALDA, Le crédit-bail mobilier, op. cit., p. 67 et s.

(٢) انظر : على سيد قاسم،الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٤٣، ٤٤، ص ٥٧ وما بعدها.

(3) P -M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op.cit., p. 12

(٤ )هانى محمد دويدار ، النظام القانونى للتأجير ، المرجع السابق. رقم ٥٥١. ص ٥٩٦

(5) I BIHL, Droit de la vente vente mobilière manuel op cit. n°604 p 277 et s

احتجاج الشركة المؤجرة بملكيتها للأصل محل العقد فى مواجهة الغير[١].

٢- لما كان عقد الإيجار يعد "من عقود المدة أو العقود المستمرة"[٢] ومن ثم بقاء الشئ محل عقد الإيجار فى يد المستأجر لفترة من الزمن حتى يمكنه الانتفاع به؛ حيث إن المنفعة فى عقد الإيجار تقاس بالزمن، لذا يجب أداؤها بدون انقطاع طوال المدة المتفق عليها للعقد[٣]، فإنه يساعد على "خلق الامتداد الزمنى للالتزام الرئيسى الذى يقع على عاتق المستأجر وهو الالتزام بدفع الأجرة"[٤]. ولطرفى العقد الاتفاق على عدم قابلية مدة العقد للإلغاء إلا باتفاق الطرفين حتى تضمن شركة التأجير التمويلى (المؤجر) إهلاك رأسمالها [٥] المستثمر فى شراء

---

(1) Cass. Com. 24 mai. 1994, R. des Huissiers et de justice, op. cit., n° 94-1155 ; Cass. Com. 11 fév. 1997, R. des Huissiers et de justice, op. cit., n°97-1194; CA. Dijon 15 fév. 1994, R. des Huissiers et de justice, op. cit., n° 94-829.

(٢) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٥٥١، ص ٥٩٦. فعقد المدة مثل عقد الإيجار هو العقد الذى يمثل الزمن عنصرا جوهريا فيه حيث إن الزمن هو وحدة قياس المنفعة التى يجب توفيرها للمستأجر وفسخه لا ليس له أثر رجعى، أما العقد الفورى هو الذى لا يحتاج إلى زمن فى تنفيذه كعقد البيع إذ يتم نقل الملكية ودفع الثمن فى الحال، ولا يمثل الزمن عنصر جوهرى فيه حتى ولو اتفق المتعاقدان على تأجيل تسليم المبيع لوقت لاحق لأن التأجيل هنا يكون لتحديد موعد التنفيذ فقط وبالتالى فإن فسخ هذا العقد له أثر رجعى وهو اعتبار العقد كأن لم يكن وعودة المتعاقدان إلى الحالة التى كانا عليها قبل التعاقد أى رد المبيع إلى البائع ورد الثمن إلى المشترى فى حالة عقد البيع. انظر : أحمد شوقى محمد عبد الرحمن، النظرية العامة للالتزام (مصادر الالتزام)، طـ ٢، ١٩٨٩/١٩٨٨، ص ٢٦؛ أنور سلطان، الموجز فى مصادر الالتزام، منشأة المعارف، ١٩٩٦، ص ١٩، أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٤٤ وما بعدها؛ على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٤٧ وما بعده، ص ٦١ وما بعدها.

(٣) محمد عزمى البكرى، موسوعة الفقه والقضاء فى أحكام عقد الإيجار فى التقنين المدنى الجديد، الطبعة الأولى، دار محمود للنشر والتوزيع، ١٩٩٤ ص ١٧.

(٤) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٥٥١، ص ٥٩٦.

(٥) انظر : هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٥٥١، ص ٥٩٦.

الأصل المؤجر بالكامل أو على الأقل ٧٥% منه[١]؛ حيث إن مدة العقد تقدر على أساس العمر الاقتصادى المفترض للأصل المؤجر. ويترتب على عدم قابلية مدة العقد للإلغاء السماح للمستأجر باستخدام الأصل المؤجر لفترة طويلة والاستفادة منه قدر الإمكان، كما يساعد المؤجر على استرداد رأس المال المستثمر فى شراء الأصل المؤجر ومصاريف إتمام الصفقة وهامش ربح مرض من خلال أقساط الأجرة التى يدفعها المستأجر طوال مدة العقد[٢]. ولا يترتب على فسخ عقد التأجير التمويلى باعتباره من عقود المدة أثر رجعى تطبيقا للقواعد العامة؛ ومؤدى ذلك أنه فى حالة فسخ العقد تسترد الشركة المؤجرة الأصل المؤجر من تحت يد المشروع المستفيد (المستأجر) وينتهى التزام الأخير بدفع الأجرة عن الأقساط التى لم يحل أجلها[٣]. أما بالنسبة لأقساط الأجرة التى أداها قبل الفسخ فلا يستردها وإنما تحتفظ بها شركة التأجير التمويلى "لانعدام الأثر الرجعى للفسخ"[٤].

٣- "يسمح عقد الإيجار لشركة التأجير التمويلى بخصم مخصص إهلاك الأصل المؤجر من وعائها الضريبى"[٥] باعتبارها مالكة له.

٤- تسمح القواعد العامة فى عقد الإيجار لشركة التأجير التمويلى بالتخلص من بعض الالتزامات التى يفرضها عقد الإيجار وتحميل المستأجر بها

---

(١) "تتحدد مدة العقد بمدة الإهلاك الضريبى، من ٢ – ٥ فى المنقولات، ومن ١٠ – ١٥ فى العقارات"، انظر :

"La durée du contrat, souvent définie par la durée d'amortissement fiscal du bien (2 à 5 ans en matière mobilière; 10 à 15 ans dans le domaine immobilier" P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op.cit., p. 10.

(٢) انظر : على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٤٤، ص ٥٩.

(٣) انظر : أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٤٣.

(٤) أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٤٣ وما بعدها؛ هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير...، المرجع السابق، رقم ٤٦٣، ص ٤٩٣؛ عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٥١، ص ٢٠٢ وما بعدها

(٥) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٥٥١، ص ٥٩٦.

كالالتزام بالصيانة...، عن طريق الاتفاق على ذلك مع المستأجر[١] نظرا لما تتسم به تلك القواعد من "طابع مكمل"[٢].

٥- يساهم عقد الإيجار فى وقاية شركة التأجير التمويلى (المؤجر) من أى تصرف للمشروع المستفيد (المستأجر) فى الأصل المؤجر، باعتبار أن عقد الإيجار من عقود الأمانة المنصوص عليها فى المادة ٣٤١ من قانون العقوبات المصرى[٣]، وفى مفهوم المادة ٤٠٨ من قانون العقوبات الفرنسى[٤]. وقد ألغت الفقرة الأولى من المادة ٣١٤ من قانون العقوبات الفرنسى الجديد الصادر فى أول مارس ١٩٩٤[٥] ما كانت تنص عليه المادة ٤٠٨ سابقا من ضرورة توافر رابطة عقدية معينة مذكورة على سبيل الحصر لإمكان الحكم بتوافر جريمة خيانة الأمانة وإن كان القضاء مازال يسير فى أحكامه على ما كان يقضى به قبل صدور قانون العقوبات الفرنسى الجديد[٦].

---

(١) حول تحمل المستأجر بالتزامات تقع فى الأصل على عاتق المؤجر كالالتزام بالصيانة، وعبء هلاك الشئ المؤجر بفعل القوة القاهرة...، انظر :

P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op.cit., p. 12.

(٢) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٥٥١، ص ٥٩٧.

(٣) انظر : معوض عبد التواب، الوسيط فى جريمتى النصب وخيانة الأمانة، شرح لأركان الجرائم الملحقة بخيانة الأمانة، (اختلاس الأشياء المحجوز عليها - خيانة الائتمان على التوقيع - سرقة المستندات المقدمة إلى المحكمة) آراء الفقه وأحكام النقض فى خمسين عاما وحتى ديسمبر ١٩٨٤، منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٨٧، ص ١٥٥؛ عبد الحميد المنشاوى، جرائم خيانة الأمانة والتبديد، دار الفكر الجامعى، الإسكندرية، ص ٨٣ وما بعدها.

(4) P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op.cit., p. 14.

(5) Art. 314-1 : "L'abus de confiance est le fait par une personne de détourner. au préjudice d'autrui, des fonds, des valeurs ou un bien quelconque qui lui ont été remis et qu'elle a acceptéts à charge de l'abus de confiance est puni de trois ans d'emprisonnement et 2500 000 F d'amende.

(٦) لمزيد من التفاصيل راجع فى ذلك :

C SOUWEINE, Le domaine de l'abus de confiance dans le nouveau Code Pénal, in Mélanges Larguier, Presses Universitaires de Grenoble, 1993, p. 303; M. VÉRON, Du contrat préalable à l'abus de confiance. Dr Pénal. avril 1995. Chron.I

مشار إليهم فى رسالة دكتوراة، أحمد لطفى السيد مرعى.

AHMED MAREI, L'abus de gestion en droit penal des affaires. Thèse pom le giade de doctear en droit. 2000

**التفرقة بين عقد التأجير التمويلى وعقد الإيجار العادى[١] :**

١٠٣- يتشابه العقدان فى التزام المؤجر فى كل منهما بتمكين المستأجر من الانتفاع بالشئ محل عقد الإيجار مقابل التزام الأخير بأداء الأجرة المتفق عليها للأول طوال المدة المتفق عليها للعقد[٢]. وتنص المادة ٥٥٨ من التقنين المدنى المصرى على أن عقد الإيجار "عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشىء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم"[٣]. وحيث إن عقد الإيجار هو عنصر أساسى فى عملية التأجير التمويلى وكانت القواعد العامة التى تحكمه تتسم بالطابع المكمل[٤] فقد تم

---

(١) مصطفى البندارى سيد، الموجز فى القانون الجوى، ١٩٩٤-١٩٩٥، دار النهضة العربية، ٢٤١ وما بعدها؛ سليمان مرقس، شرح القانون المدنى ٣، العقود المسماة، المجلد الثانى، فى عقد الإيجار، ط ٤، ١٩٨٥، مؤسسة روز اليوسف، رقم ١٩ وما يليه، ص ٢٦ وما بعدها.

(٢) انظر : حمد الله محمد حمد الله، النظام القانونى...، المرجع السابق، رقم ١٠٢، ص ١٢٧. وقد ذهب أسامة أبو الحسن مجاهد، فى مؤلفه عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٤٢ وما بعدها، إلى أن عقد التأجير التمويلى لا يمكن اعتباره من العقود الواردة على المنفعة فقط، كما لا يمكن اعتباره من العقود الناقلة للملكية على إطلاقه مستندا فى ذلك إلى أن خيار الشراء هو مجرد مكنة للمستأجر تخضع لمحض اختياره قد يقبل عليه أو لا يقبل عليه، علاوة على ضرورة إفصاح المستأجر عن رغبته فى شراء المال محل عقد التأجير التمويلى دون الاكتفاء بالاتفاق المسبق على جواز ذلك فى عقد التأجير، لذا يذهب إلى أنه "عقد يرد على المنفعة خلال مدته ويصبح ناقلا للملكية فى حالة إعلان المستأجر عن رغبته فى استعمال خيار الشراء بالنسبة للمال المؤجر فى نهاية عقد التأجير".

(٣) حول تعريف عقد الإيجار انظر : عبد الرزاق أحمد السنهورى، الوسيط فى شرح القانون المدنى، الجزء السادس (العقود الواردة على الانتفاع بالشئ الإيجار والعارية) المجلد الأول، الطبعة الثانية، تنقيح المستشار/ مصطفى محمد الفقى، دار النهضة العربية، ١٩٨٨، رقم ١، ص ٧ وما بعدها.

(٤) القواعد المكملة هى التى يجوز الاتفاق على مخالفتها طبقا لما نصت عليه الفقرة الرابعة من المادة ٥٦٧ "١- على المؤجر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التى سلمت بها وأن يقوم فى أثناء الإجارة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات التأجيرية. ٤- كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره" وكذلك الفقرة الأولى من المادة ٥٧٦ التى نصت على "يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد فى العين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها، أو تنقص من هذا الانتفاع إنقاصا كبيرا ولكنه لا يضمن العيوب التى جرى العرف بالتسامح فيها وهو مسئول عن خلو العين من صفات تعهد صراحة بتوافرها أو عن خلوها من صفات يقتضيها الانتفاع بها. كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره"

تعديل أحكام هذا العقد بما يتفق مع دوره الجديد "كوسيلة لتمويل الاستثمارات الإنتاجية"[١].

**٤٠١ـ وتتمثل أوجه الاختلاف بين العقدين فى الآتى[٢] :**

١ـ محور عقد التأجير التمويلى هو التمويل، أما فى عقد الإيجار العادى فلا يوجد هذا العنصر الجوهرى[٣].

٢ـ التأجير التمويلى، على عكس الإيجار العادى، غالباً ما ينتهى بتملك المستأجر (المشروع المستفيد) للأصل محل عقد التأجير إذا أعمل خيار الشراء المقرر له[٤].

---

(١) على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٤٢، ص ٥٧.

(٢) "قضت محكمة الاستئناف بأن عقد التأجير التمويلى لا يمكن أن يتشابه مع عقد الإيجار العادى مما مؤداه أن المادة الخامسة والعشرون من مرسوم ٣٠ سبتمبر ١٩٥٣ المتعلق بالإيجارات التجارية، وكذلك الفقرة الأولى من المادة الثامنة والثلاثون من قانون ٢٥ يناير لسنة ١٩٨٥ لا تنطبق على عقد التأجير التمويلى، وبالتالى فإن تحقق الشرط الموجود بالعقد والمتضمن فسخاً بقوة القانون للعقد يصبح نهائياً ولا محال لمراجعته من قبل القاضى متى ثبت أمام القاضى تحقق هذا الشرط قبل بدأ التسوية القضائية". انظر :

Cass. Com. 21 mars 1995, R. des Huissiers et de justice, op. cit., n°95-1383 La résolution du contrat de vente entraîne nécessairement, à compter de la demande judicaire tendant à cette résolution, la résiliation du contrat de crédit-bail, sous réserves de clauses ayant pour objet de régler les conséquences de cette résiliation, elles-mêmes étant soumises à l'application éventuelle des dispositions de l'article 11582, aliéna 2, du Code civil. Toutefois, la clause pénale stipulant qu'en cas d'instance en résolution de la vente engagée contre le fournisseur par le preneur, celui-ci restera tenu du paiement des loyers pendant la durée de l'action, n'a pas pour objet de régler les conséquences de la résiliation du crédit-bail. CA. Dijon (1ére Ch.) 15 nov. 1994, R. des Huissiers et de justice, op. cit., n° 96-114 ; Cass. Civ. 3ème Ch. 7 ,ai 1997, R. des Huissiers et de justice, op. cit., n° 97-1127.

(٣) حسام الدين كامل الأهوانى، عقد الإيجار فى القانون المدنى وقوانين إيجار الأماكن، ط ٣، ١٩٩٨م، بدون ناشر، رقم ٢٢، مشار إليه فى حمد الله محمد حمد الله، النظام القانونى لإيجار الطائرة.، المرجع السابق، هامش رقم٢، ص ١٢٧

(٤) حمد الله محمد حمد الله، النظام القانونى لإيجار الطائرة.، المرجع السابق، رقم ١٠٢، ص ١٢٧

٣- عقد الإيجار العادى، عقد بسيط يقتصر على طرفيه المؤجر والمستأجر وبموجبه يلتزم الأول بتمكين الثانى من الانتفاع بالعين المؤجرة طوال مدة العقد مقابل التزامه بدفع الأجرة المتفق عليها[1]، على عكس التأجير التمويلى الذى يعتبر عقدا مركبا لتدخل أكثر من شخص فى تنفيذه[2].

٤- فى عقد الإيجار العادى يمتلك المؤجر الأصول التى يقوم بتأجيرها قبل التأجير. أما فى عقد التأجير التمويلى فإن الشركة المؤجرة وقت توقيع العقد قد لا تمتلك تلك الأصول المؤجرة وإنما تقوم بشرائها بعد توقيع العقد بناء على طلب المستأجر الذى قام باختيارها وحدد مواصفاتها بما يتفق مع طبيعة نشاطه[3].

٥- اختلاف الالتزامات التى يرتبها عقد التأجير التمويلى على عاتق طرفيه عن عقد الإيجار العادى، كالتزام المستأجر فى عقد التأجير التمويلى بالصيانة، و تحمل تبعة هلاك المال المؤجر بقوة قاهرة[4] وهو ما لا يوجد فى عقد الإيجار العادى.

٦- ارتفاع قيمة الأجرة التى يدفعها المستأجر فى عقد التأجير التمويلى عن القيمة الإيجارية التى يدفعها المستأجر فى عقد الإيجار العادى؛ وذلك لأنها لا تمثل فقط مقابل الانتفاع كما هو الحال فى عقد الإيجار العادى[5] وإنما يوضع فى الاعتبار عند تقديرها أن تغطى ثمن شراء الأصل المؤجر بحيث يتم إهلاك رأس المال المستثمر فى شراء هذا الأصل خلال مدة الإيجار أو على الأقل جزءا كبيرا منه، بالإضافة إلى المصاريف وهامش الربح[6].

---

(١) فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، ص ٥٠.

(٢) حمد الله محمد حمد الله، النظام القانونى...، المرجع السابق، رقم ١٠٢، ص ١٢٩

(٣) فاير نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٥٠

(4) P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op.cit., p. 12.

(٥) أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلى.. ، المرجع السابق، ص ٤١

(6) BEY et GAVALDA. Le crédit–bail mobilier. op cit., p 67 et s

٧- هناك خيارات ثلاثة يتمتع بها المستأجر عند نهاية عقد التأجير التمويلى؛ إما شراء الأصول محل عقد التأجير التمويلى، وإما تجديد العقد لمدة أخرى، وفى هذه الحالة تكون القيمة الإيجارية أقل من سابقتها، وإما رد الأصول المؤجرة إلى شركة التأجير التمويلى(١)، بينما تختفى هذه الخيارات فى عقد الإيجار العادى، إذ يلتزم المستأجر برد الأصول المؤجرة عند نهاية العقد(٢).

٨- بالرغم من أن مدة الإيجار يتم تحديدها باتفاق الأطراف فى كلا العقدين، إلا أنه فى عقد التأجير التمويلى يتم تحديدها على أساس العمر الاقتصادى المفترض للأصل المؤجر، لذا تكون فى الغالب مدة طويلة تتراوح بين ٢ و ٥ سنوات فى المنقولات وتتراوح بين ١٠ و ١٥ سنة فى العقارات(٣). ويرجع طول فترة الإيجار فى التأجير التمويلى إلى أن تسمح تلك المدة بإهلاك رأس المال المستثمر من قبل شركة التأجير التمويلى فى عملية التمويل. أما فى عقد الإيجار العادى تكون المدة قصيرة لأن المؤجر يحرص على استرداد العين المؤجرة لتأجيرها مرة أخرى(٤).

ويتضح مما سبق أن عقد الإيجار هو عنصر من ضمن مجموعة عناصر قانونية اندمجت فيما بينها لتكون هذا النمط الجديد هو التأجير التمويلى وبالتالى يبقى مستقلا عن عقد الإيجار، ولذلك ذهب البعض إلى تكييف عقد التأجير التمويلى بأنه عقد وكالة، على ما سنرى حالا.

---

(1) P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op.cit., p. 7.

(٢) فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٥١؛ فخرى الدين الفقى، صناعة التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٣٠.

(3) La durée du contrat, souvent définie par la durée d'amortissement fiscal du bien (2 à 5 ans en matière mobilière; 10 à 15 ans dans le domaine immobilier" P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op.cit., p. 10.

(٤) فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٥١ وما بعدها

## المطلب الثانى

## عقد التأجير التمويلى وعقد الوكالة.

## Le contrat de crédit-bail et le contrat de mandat.

**الوكالة :**

١٠٥- عرف القانون المصرى الوكالة فى المادة ٦٩٩ من التقنين المدنى بأنها "عقد بمقتضاه يلتزم الوكيل بأن يقوم بعمل قانونى لحساب الموكل". وقد عرف القانون الفرنسى الوكالة فى المادة ١٩٨٤ من التقنين المدنى الفرنسى بأنها "العقد الذى بواسطته يعهد شخص إلى آخر سلطة القيام بشئ ما لمصلحة الموكل وباسم الموكل"[١]. ويتضح من ذلك أن الوكيل يؤدى العمل القانونى باسم الموكل ولحسابه[٢].

وقد أختلف الفقه حول ما إذا كانت الوكالة تشكل أحد الالتزامات التعاقدية التى يتكون منها عقد التأجير التمويلى إلى اتجاهين[٣] : اتجاه يقر فكرة الوكالة، ولكنهم اختلفوا فى تحديد شخص الوكيل وبيان من هو الأصيل، واتجاه ي نكر فكرة الوكالة ويعتبرها غير مجدية، وذلك على النحو التالى :

---

(1) Art. 1984 du Code civil : "Le mandat est l'acte par lequel une personne donne à une autre le pouvoir de faire quelque de faire quelque chose pour le mandant et en son nom". F COLLART DUTILLEUL et PH. DELEBECQUE, Contrats civils et commerciaux, op. cit., n°630, p. 425.

فعقد الوكالة هو العقد الذى له ألف وجه "Le contrat aux mille visages". راجع فى ذلك:

F. COLLART DUTILLEUL et PH. DELEBECQUE, Contrats civils et commerciaux, op. cit., n°628, p. 423 .

حول تطور الوكالة انظر :

V GIVERDON, L'évolution du contrat de mandat, th. Paris, 1947.

مشار إليه فى هامش رقم ٥، ص ٤٢٣ فى :

F COLLART DUTILLEUL et PH. DELEBECQUE, Contrats civils et commerciaux, op. cit., p. 423.

(٢) انظر : رياض فخرى، الآليات القانونية المميزة لعقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٥٥؛ على سيد قاسم، الجوانب القانونية للايجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٣٧، ص ٥٢.

(٣) على سيد قاسم، الجوانب القانونية للايجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٢٣، ص ٣١ وما بعدها؛ فاير نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٥٥

**(أ) الاتجاه الأول :**

١٠٦ـ اتفق أصحاب هذا الاتجاه على أن الوكالة هى أحد العناصر الجوهرية الداخلة فى تكوين عقد التأجير التمويلى، ولكنهم اختلفوا فى تحديد طرفى الوكالة أى بيان من هو الموكل ومن الوكيل إلى رأيين[١] :

**الرأى الأول** : ذهب إلى أن شركة التأجير التمويلى (المؤجر) تكون بمثابة الوكيل الذى ينوب عن المشروع المستفيد (المستأجر) فى تولى عملية شراء الأصول الإنتاجية التى سبق للأخير اختيارها وتحديد مواصفاتها الفنية بما يتفق مع طبيعة نشاطه[٢]. ويتضح لنا من هذا الرأى أن دور الشركة المؤجرة هو التمويل فقط أى دفع ثمن شراء الأصول الإنتاجية المؤجرة دون دخول فى مواصفات هذه الأصول المؤجرة. ولعل هذا هو ما دعاهم إلى تفسير "ما يتضمنه عقد التأجير التمويلى من شروط تعفى شركة التأجير التمويلى من المسئولية الناشئة عن ضمان العيوب الخفية التى قد تظهر فى تلك الأصول أثناء مدة الإيجار"[٣].

**النقد الموجه للرأى الأول :**

١ـ لما كان الوكيل يتعاقد باسم الأصيل ولحسابه كما تقضى بذلك المادة ٦٩٩ من القانون المدنى المصرى وبالتالى تعود آثار العقد الذى أبرمه الوكيل إلى الموكل (الأصيل)، فإنه بتطبيق ذلك على عقد التأجير التمويلى نجد أن اعتبار شركة التأجير التمويلى وكيلا عن المشروع المستفيد كما ذهب الرأى السابق يمكن أن يفقد عقد التأجير التمويلى وظيفته كوسيلة تمويل وائتمان ؛ وذلك لأن آثار العقد الذى تبرمه شركة التأجير التمويلى بوصفها وكيلة عن المشروع المستفيد تؤدى

---

(١) انظر : على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٢٣، ص ٣١.

(2) La Chambre Nationale des Conseillers Financiers,(CNCF.) ; “Le leasing nouvelle formule d’équipement”, avril 1965, p. 13 ; R. ESCAICH, “Les opérations de leasing au de crédit–bail”. La vie juridique, n°1221, 7 sept. 1969, p. 1.
مشار إليه فى : فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، هامش ص ٥٦.

(٣) على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٢٣، ص ٣١.

إلى انصراف آثار العقد إلى الأصيل وهو في هذه الحالة المشروع المستفيد الأمر الذى يترتب عليه انتقال ملكية الأصول المشتراة إلى المشروع المستفيد (الأصيل) مباشرة وبالتالى لا يلتزم بردها عند انقضاء مدة الإيجار، وفى هذه الحالة "يتحول عقد التأجير التمويلى إلى مجرد ستار يخفى بيعا مؤجل الثمن، وبالتالى يفقد هذا العقد ذاتيته ويبعده عن غرضه التمويلى"[١].

٢- هذا الرأى لا يفسر الشروط التى يتضمنها عقد التأجير التمويلى لإعفاء الشركة المؤجرة من المسئولية الناشئة "عن إخلال البائع بتنفيذ التزامه بالتسليم أو بضمان العيوب الخفية خاصة إذا كان الوكيل مأجورا" [٢] ،ففى هذه الحالة يلتزم ببذل عناية الرجل المعتاد[٣]، حيث إن الشركة المؤجرة تحرص على أن تدرج فى عقد التأجير التمويلى الشروط التى تعفيها من المسئولية "ليس بصفتها وكيلا وإنما باعتبارها الطرف الأقوى فى عقد التأجير، فهى أقرب إلى عقود الإذعان"[٤] التى يملى فيها الطرف القوى ما يروق له من شروط تحقق مصالحه.

**الرأى الثانى** : ذهب إلى أن عقد التأجير التمويلى عقد وكالة تكون فيه شركة التأجير التمويلى (المؤجر) موكلا، والمشروع المستفيد (المستأجر) وكيلا. ومؤدى ذلك أن شركة التأجير التمويلى بوصفها موكلا تفوض المشروع المستفيد بوصفه وكيلا فى اختيار الأصول الإنتاجية محل عقد التأجير وشرائها، وفى هذه الحالة تنتقل ملكية تلك الأصول إلى شركة التأجير التمويلى[٥].

---

(١) على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٢٣، ص ٣١ .

(٢) المرجع السابق، نفس الموضع.

(٣) حول عناية الرجل المعتاد انظر :

H.-L MAZEAUD et A. TUNC, Traité théorique et pratique de la responsabilité civile, T.I, 6 éme éd . Montchrestien, Paris, 1965, n° 704 p. 798.

(٤) فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٥٩.

(٥) على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٢٣، ص ٣٢؛ فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٥٧ وما بعدها.

**النقد الموجه للرأى الثانى :**

هذا الرأى يؤدى إلى أن دور شركة التأجير التمويلى فى هذه الحالة يكون قاصرا على التمويل فقط، ولعل هذا ما يفسر إعفاءها من التزامات المؤجر التقليدية[١]، كالالتزام بالتسليم[٢]، والالتزام بالضمان[٣]، علاوة على أن المستأجر هو الذى يتولى عملية اختيار الأصول المؤجرة وتحديد مواصفاتها الفنية بما يتفق مع طبيعة نشاطه، لذا يكون هو المسئول عن سوء الاختيار إذا اتضح بعد ذلك عدم صلاحيتها لأداء الغرض الذى تم التأجير من أجله[٤]، إذ كان يتعين عليه بذل عناية الرجل المعتاد وهو بصدد تنفيذ وكالته[٥].

١٠٧- ولما كانت شركة التأجير التمويلى تلعب دورا تمويليا بحتا؛ إذ يقتصر دورها على دفع ثمن الأصول الإنتاجية محل عقد التأجير

---

(١) على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٢٣، ص ٣٢؛ رياض فخرى، الآليات المميزة لعقد الإيجار التمويلى، المرجع السابق، ص ٦٤.

(٢) تنص المادة ٥٦٤ من التقنين المدنى المصرى على "يلتزم المؤجر بأن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها فى حالة تصلح معها لأن تفى بما أعدت له من المنفعة وفقا لما تم عليه الاتفاق أو لطبيعة العين". وتقابلها المادة ١٧٢٠ من التقنين المدنى الفرنسى التى تنص على :

Art 1720 du Code civil qui dispose "le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce". F. COLLART DUTILLEUL et PH. DELEBECQUE, Contrats civils et commerciaux, op. cit., n° 493 p. 331 et s.

(٣) تنص الفقرة الأولى من المادة ٥٧٦ على "يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد فى العين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها، أو تنقص من هذا الانتفاع نقصانا كبيرا...." حول الالتزام بالضمان انظر :

F. COLLART DUTILLEUL et PH. DELEBECQUE, Contrats civils et commerciaux, op. cit., n° 500 p. 336 et s; H.-L. MAZEAUD et A. TUNC, Traité théorique et pratique de la responsabilité civile, n° 160 p. 214 et s.

(٤) على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٢٣ مكرر، ص ٣٢ وما بعدها؛ رياض فخرى، الآليات المميزة لعقد الإيجار التمويلى، المرجع السابق، ص ٦٤ وما بعدها.

(٥) انظر : عبد الرزاق أحمد السنهورى، الوسيط فى شرح القانون المدنى، جـ٧، المجلد الأول، العقود الواردة على العمل والمقاولة والوكالة والوديعة والحراسة، دار إحياء التراث العربى، بيروت - لبنان، ١٩٦٤، رقم ٢٥٣، ص ٤٦٤ وكذلك :

F COLLART DUTILLEUL et PH. DELEBECQUE, Contrats civils et commerciaux, op. cit., n° 480 p. 322; H.-L. MAZEAUD et A. TUNC, Traité théorique et pratique de la responsabilité civile, n° 704 p 798 et s

التمويلى دون تدخل فى تحديد المواصفات الفنية للشئ المؤجر، وإنما تترك للمستأجر حرية اختيار الأصول الإنتاجية التى تتفق مع طبيعة نشاطه؛ حيث إن الأخير يتولى تحديد المواصفات الفنية وتحديد المورد أو البائع ويتفاوض معه على البيع، وينوب عن شركة التأجير التمويلى فى استلام الأصول الإنتاجية محل عقد التأجير ويحرر محضرا بالاستلام كما سنعرض لذلك بالتفصيل لاحقا، علاوة على القيام "بالإجراءات الإدارية اللازمة للانتفاع"[١] بتلك الأصول لدى الجهات الإدارية المختصة كالحصول على ترخيص بالبناء[٢]. فإن وكالة المشروع المستفيد (المستأجر) عن شركة التأجير التمويلى (المؤجر) تشتمل على[٣] :

**(١) تفويض شركة التأجير التمويلى (المؤجر) المشروع المستفيد (المستأجر) فى تولى عملية اختيار الأصول الإنتاجية محل العقد وتسلمها من المورد أو البائع، والقيام بجميع الإجراءات الإدارية اللازمة للانتفاع بها[٤] :**

---

(١) على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٢٤، ص ٣٤.

(٢) حول الوكالة الإدارية التى تفوض فيها شركة التأجير التمويلى القيام بالإجراءات لدى الجهات المختصة، انظر : رياض فخرى، الآليات المميزة لعقد الإيجار التمويلى، المرجع السابق، ص ١٠١ وما بعدها.

(٣) على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٢٤، ص ٣٤ وما بعدها.

(٤) المرجع السابق، نفس الموضع. وكذلك : " فى عقد التأجير التمويلى الوكالة الممنوحة للمستأجر من قبل المستأجر بمباشرة حق الرجوع تجاه المورد تكون فى مقابل شرط إعفاء المؤجر من الضمان تجاه المستأجر، ويكون بالتالى الحكم قد أصاب صحيح القانون إذا كان قد قضى بأن المستأجر له حق الوكالة من قبل المؤجر بممارسة حق الرجوع المقرر للمؤجر حتى ولو كان ذلك لاحقا على فسخ عقد التأجير التمويلى". انظر :

Cass. Com. 8 déc. 1992, R. des Huissiers et de justice, op. cit., n°93-207 : Dans un contrat de crédit-bail, le mandat consenti au crédit-preneur par le crédit bailleur pour l'exercice des recours contre le fournisseur a pour contrepartie la renonciation du preneur au bénéfice de la garantie du bailleur. Il est, dès lors, soumis aux mêmes conditions de déchéances que l'aurait été le droit de mettre en jeu cette garantie, sauf stipulation conventionnelle la faisant renaître en contrepartie de la caducité du mandat : ainsi l'arrêt se trouve légalement justifie en ce qu'il a retenu que le crédit-preneur a -mandat de crédit-bailleur pour exercer les recours contre le fournisseur. et ce même après la résiliation du crédit-bail

لما كان المشروع المستفيد هو الذى يتولى عملية اختيار الأصول الإنتاجية وتحديد مواصفاتها الفنية بما يتفق مع طبيعة نشاطه ويتفاوض مع المورد أو المنتج البائع ويتسلمها منه نيابة عن شركة التأجير التمويلى المؤجرة، ويوقع محضرا بالاستلام(١) يدرج به البيانات المتعلقة بالأصول الإنتاجية المشتراة ومدى مطابقتها للمواصفات(٢)، فإن التزام المشروع المستفيد باعتباره وكيلا عن شركة التأجير التمويلى المؤجرة هو التزام بتحقيق نتيجة(٣) "وليس التزاما ببذل عناية"(٤)، ويكون مسئولا فى مواجهة

---

(١) "يلتزم المستأجر بفحص الشئ محل عقد الإيجار وتحرير محضر بالاستلام يثبت فيه حالة الشئ ومواصفاته الفنية ويتصرف المستأجر فى هذه الحالة بوصفه وكيلا عن الشركة المؤجرة".

"C'est au preneur de rechercher le matériel souhaité, d'en accuser réception (procès-verbal) et d'en vérifier sa conformité. Normalement, en ce cas, le locataire agit comme mandataire de la société de crédit-bail" P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op. cit., p. 14.

(٢) "تكون محكمة الاستئناف قد أصابت صحيح القانون متى أجابت المؤجر فى عقد التأجير التمويلى بطلبه فسخ عقد البيع المبرم مع المورد متى كان المستأجر قد أغفل بحسبانه متفواصا مع المورد وموكلا عن الشركة المؤجرة فى استلام المعدات وتحرير محضر استلام المعدات إذ يكون هذا المستأجر قد أضر بحقوق الشركة المؤجرة قبل المورد".

Cass. Com. 8 déc. 1992, R. des Huissiers et de justice, op. cit., n° 93-746 : dans un contrat de crédit-bail, le mandat consenti au crédit-preneur par le crédit bailleur pour l'exercice des recours contre le fournisseur a pour contrepartie la renonciation du preneur au bénéfice de la garantie du bailleur. Il est, dès lors, soumis aux mêmes conditions de déchéances que l'aurait été le droit de mettre en jeu cette garantie, sauf stipulation conventionnelle la faisant renaître en contrepartie de la caducité du mandat, méconnaît en conséquence la loi du contrat la cour d'appel qui déclare irrecevable la poursuite de l'action en résolution de la vente par un crédit-preneur au motif qu'il n'a pas plus cette qualité, le mandat qu'il avait reçu se trouvait caduc par l'effet de la résiliation du contrat de crédit-bail.

3 "D'ailleurs, certains contrats n'hésitent pas à imposer une véritable obligation de résultat (aboutissant à mettre à la charge du locataire toute défectuosité qui apparaîtrait postérieurement, et à le rendre responsable à l'égard de la société de crédit-bail" P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op. cit., p.14; BEY et GAVALDA, Le crédit–bail mobilier, op. cit., p. 98; Cass. Com., 24 mars 1980, Poncet, inédit.

هذا الحكم مشار إليه فى BEY et GAVALDA المرجع السابق، ص ٩٨.

(٤) على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٢٤، ص ٣٥

الشركة المؤجرة عن أى عيب او خلل يظهر فى هذه الأشياء؛ وبالتالى لا يستطيع أن يتنصل من التزاماته كالامتناع عن دفع الأجرة المتفق عليها بحجة أن هذه الأشياء المؤجرة لا تصلح لأداء الغرض الذى أجرت من أجله. ولذلك يعتبر التزام المشروع المستفيد بتنفيذ وكالته فى اختيار الأصول المؤجرة واستلامها من المورد "التزاما بتحقيق نتيجة يمنعه من الرجوع على شركة التأجير التمويلى المؤجرة (الموكل) ومن طلب فسخ عقد التأجير التمويلى المبرم معها للتنصل من تنفيذ التزاماته كمستأجر فى مواجهتها"[١].

**(٢) وكالة المشروع المستفيد عن شركة التأجير التمويلى فى مباشرة الإجراءات القانونية فى مواجهة البائع[٢] :**

---

(١) على سيد قاسم، الجوانب القانونية للايجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٢٤، ص ٣٥.

(٢) "بموجب هذه الوسيلة يعطى المؤجر للمستأجر وكالة عامة فى مواجهة البائع لحسن تنفيذ عقد البيع، وكذلك مباشرة كل الدفوع التى يتطلبها هذا التنفيذ. وحيث إنه يتصرف بوصفه وكيلا فبالتالى لا يعوقه مباشرة دعوى فسخ عقد البيع، ولكن مخاطر فكرة الوكالة هى أن يترك فى يد المستأجر مصير عقد البيع مما قد يعرض شركة التأجير التمويلى لبعض المخاطر، وهنا تخضع التزامات الوكيل للقواعد العامة للوكالة إلا حالة العزل من الوكالة يشترط أن يصدر منه خطأ جسيم، وإن كانت العادة تجرى على أنه يشترط فى عقد التأجير التمويلى شرط مؤداه أن يقع التزام بالإعلام على عاتق الوكيل فى مواجهة موكله قبل كل دعوى مباشرة يباشرها تجاه البائع بحسبان أن الشركة المؤجرة قد ترى أن من مصلحتها مباشرتها الدعوى بنفسها فى مواجهة البائع".

Le mandat d'ester: "Dans cette hypothèse, le crédit-bailleur donne au locataire un mandat général d'intervenir auprès du vendeur en vue d'obtenir la bonne exécution de la vente et d'exercer à cette fin tous recours utiles. Dès lors, même s'il agit au nom de son mandant, le locataire ne se heurte plus au refus du droit de réclamer la résolution de la vente. Risque pour les crédit-bailleurs : c'est en partie laisser entre les mains du locataire le sort de la vente. Un tel mandat peut donc être de nature à porter atteinte à leurs intérêts (action intempestive...), d'autant plus que la résolution de la vente a pour répercussion normale la mise à néant du contrat de crédit-bail lui-même (souvent décidée pour absence de cause). Bien entendu, un mandat est révocable ad nutum. Mais en l'espèce, il est d'intérêt commun. Aussi la révocation n'est pas possible, hormis pour faute grave. La pratique prend alors la précaution d'insérer une clause réservant cette latitude, généralement accompagnée d'une obligation d'informer le crédit-bailleur. Mandant, avant toute action. Ce dernier pourra alors prendre lui-même la direction du recours".P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes. op cit., p. 20

اتضح لنا مما سبق أن المشروع المستفيد (المستأجر) ينوب عن شركة التأجير التمويلى (المؤجر) فى اختيار وتحديد المواصفات الفنية للأصول محل عقد الإيجار بما يتفق مع طبيعة نشاطه، ويناقش شروط البيع مع البائع ويتسلم منه هذه الأصول نيابة عن شركة التأجير التمويلى، ويحرر محضراً بالاستلام يثبت فيه حالة الأصل الإنتاجى ومواصفاته الفنية، علاوة على أنه "ينوب عنها كذلك فى مباشرة الإجراءات القانونية فى مواجهة البائع لمطالبته بتنفيذ التزاماته المترتبة عن عقد البيع المبرم بينه وبين شركة التأجير التمويلى وخاصة الالتزام بالتسليم"[١]، وهذا ما قد يدعو إلى القول بأن اختيار المشروع المستفيد للأصول محل عقد التأجير التمويلى بنفسه طبقاً للمواصفات الفنية التى سبق وحددها فى طلب الاستنجار المقدم للشركة يبرر شرط الإعفاء من الضمان التى تحرص الشركة المؤجرة على إدراجه فى عقد التأجير التمويلى لتظل بعيدة عن المسائل الفنية لذا تحول إلى المشروع المستفيد الحق فى مباشرة دعوى الضمان قبل البائع[٢].

**(ب) الاتجاه الثانى :**

١٠٨- يُنكر فكرة الوكالة ويستعيض عنها بأنظمة قانونية أخرى كالاشتراط لمصلحة الغير[٣]، وبموجب هذا النظام القانونى يشترط المؤجر على البائع أن يُعطى المستأجر كل ما يُعطيه المركز القانونى للمشترى، ويترتب على ذلك عدة نتائج، منها أن المستأجر باعتباره يأخذ المركز القانونى للمشترى (شركة التأجير التمويلى) يستطيع أن يدفع بكل الدفوع المتاحة للمشترى فى مواجهة البائع أو المورد، وكذلك للمستأجر أن يستعمل دعوى الضمان ودعوى عدم التعرض فى مواجهة البائع ولكنه ليس له حق مباشرة دعوى فسخ عقد البيع[٤]. وهناك أنظمة قانونية أخرى يستعيض بها

---

(١) على سيد قاسم، الجوانب القانونية للايجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٢٦، ص ٣٦.

(٢) المرجع السابق، رقم ٢٦، ص ٣٧؛ رياض فخرى، الآليات المميزة لعقد الإيجار التمويلى، المرجع السابق، ص ١٠٤ وما بعدها.

(٣) على سيد قاسم، الجوانب القانونية للايجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٢٦، ص ٣٨.

(4) "La stipulation pour autrui. Par ce mécanisme, le crédit-bailleur stipule de son vendeur qu'il fera profiter le locataire des garanties qui sont offertes à l'acheteur Conséquences · Puisque le locataire tient son droit de=

أصحـاب هـذا الـرأى عـن فكـرة الوكالـة منـها الإنابـة فـى الوفـاء "La délégation"؛ وبموجب هـذه الوسيلة تنيب شـركة التـأجير التمويلـى البائع فى تنفيذ التزامه بالتسليم وبضمان العيوب الخفية المترتبين على عقـد البيع إلى المشروع المستفيد من عقد التـأجير التمويلـى (المسـتأجر) ، ومـن هذه الأنظمة أيضاً الحلول « La subrogation »؛ وبموجب هذه الوسيلة يحل المشروع المستفيد محل شركة التأجير التمويلى فـى حقوقـها المترتبـة علـى عقد البيع فى مواجهة البائع، أو حوالة الحق "La cession de créance" [١]؛ وبموجب هذه الوسيلة تحيل شركة التأجير التمويلى حقوقها قبل البـائع إلـى المشروع المستفيد[٢].

١٠٩- وقد تكون وكالة المشروع المستفيد (المسـتأجر) عـن شـركة التـأجير التمويلـى (المؤجـر) "صريحـة يُنـص عليـها فـى عقـد التـأجير التمويلـى"[٣] المـبرم بيـن الأخـيرة والمشـروع المسـتفيد، وقـد تكـون وكالـة ضمنية تستشف من بنود عقد التأجير التمويلى [٤].

ولما كان المشروع المستفيد (المستأجر) فى تنفيـذه لوكالتـه بتسـلمه الأصول الإنتاجية محل العملية التمويلية من المورد أو من البائع أو رجوعه عليـه بموجـب التزامـه بالضمـان، فـإن ذلـك يكـون لحسـاب شـركة التـأجير

---

=l'acheteur (la société de crédit-bail), il peut se voir opposer par le vendeur les exceptions que ce dernier pouvait invoquer contre l'acheteur. Tiers bénéficiaire, le locataire peut agir en garantie ou en exécution forcée de la vente contre le vendeur (le promettant), mais il ne peut pas remettre en cause le contrat d'où l'obligation à cette prestation est née. L'utilisateur ne peut donc pas agir en résolution de la vente, à l'égard de laquelle il est un tiers. Cette restriction explique le recours parfois à une autre technique" P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op.cit., p. 19.

(١) على سيد قاسم، الجوانب القانونية للايجـار التمويلـى، المرجـع السـابق، رقـم ٢٦ مكرر، ص ٣٨.

(٢) "وتعتبر نظريات الحلول والتفويض وحوالة الحق من الأنظمة المهجورة بالنسـبة لشركة التأجير التمويلى لأنها لا تتناسب مع الطبيعة الخاصة لهذا العقد".

"La pratique a fait appel à plusieurs techniques, dont certaine furent généralement abandonnées car non appropriées à la situation (subrogation) ou sujettes à difficultés (délégation, cession de créance) P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op.cit., p. 19.

(٣) على سيد قاسم، الجوانب القانونية للايجار التمويلـى، المرجـع السـابق، رقـم ٣٩، ص ٥٥.

(٤) المرجع السابق، نفس الموضع.

التمويلى (المؤجر) التى مولت هذه الصفقة بشرائها هذه الأصول من البائع وأجرتها له لينتفع بها مقابل القيمة الإيجارية المتفق عليها، علاوة على أنه "يقوم بذلك أيضاً لحساب نفسه باعتباره مستأجراً لهذه الأصول، فهى إذن وكالة لمصلحة الطرفين الوكيل (المشروع المستفيد) والأصيل (شركة التأجير التمويلى). ويترتب على ذلك عدم جواز عزل الوكيل أو تقييد الوكالة دون موافقة كل من الطرفين" [١] طبقاً لما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة ٧١٥ من التقنين المدنى المصرى بقولها : " إذا كانت الوكالة صادرة لصالح الوكيل أو لصالح أجنبى، فلا يجوز للموكل أن ينهى الوكالة أو يقيدها دون رضاء من صدرت الوكالة لصالحه". يتضح من ذلك أن عزل الوكيل أو تقييد وكالته لا يكون إلا باتفاق الطرفين أو بسبب القوة القاهرة ويخضع تقدير وجود القوة القاهرة للقضاء[٢].

**خلاصة المطلب :**

١١٠- يتضح مما سبق أن الوكالة لا تصلح كأساس لتكييف عقد التأجير التمويلى وإنما هى عنصر من ضمن العناصر التعاقدية الأخرى التى اندمجت فيما بينها لتعطينا هذا النمط العقدى الجديد ومن هذه العناصر عقد البيع وهو ما سنعرض له فى المبحث القادم لبيان أوجه الشبه والاختلاف بين عقد التأجير التمويلى وعقد البيع.

## المطلب الثالث

## عقد التأجير التمويلى وعقد البيع

## Le contrat de crédit-bail et le contrat de vente

١١١- حيث إن المشروع المستفيد هو الذى يقوم باختيار الأصول الإنتاجية التى يحتاجها وتتفق مع طبيعة نشاطه، ثم يتقدم بطلب إلى شركة التأجير التمويلى لتمويل شراء تلك الأصول وتأجيرها له فى مقابل القيمة الإيجارية التى يتم الاتفاق عليها بينهما، ويتمتع فى نهاية عقد الإيجار بالحق فى اختيار شراء تلك الأصول الإنتاجية محل عقد التأجير التمويلى مقابل الثمن المحدد فى عقد التأجير التمويلى والذى يراعى فى تقديره ما سبق أن

---

(١) على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٤٠، ص ٥٦.

(٢) رياض فخرى، الآليات المميزة لعقد الإيجار التمويلى، المرجع السابق، ص ١٠٨ وما بعدها.

أداه من أجرة طوال مدة العقد. فإن "بعض الفقه ذهب إلى التقريب بين عقد التأجير التمويلي وبعض صور عقد البيع، كالبيع الإيجاري، والوعد بالبيع، والبيع بالتقسيط"[١]. وسوف نعرض في الفروع التالية أوجه الشبه والاختلاف بين عقد التأجير التمويلي وصور عقد البيع على النحو التالي :

**الفرع الأول : عقد التأجير التمويلي والبيع الإيجاري.**

**الفرع الثاني : عقد التأجير التمويلي والوعد بالبيع.**

**الفرع الثالث : عقد التأجير التمويلي وعقد البيع بالتقسيط.**

## الفرع الأول

## عقد التأجير التمويلي والبيع الإيجاري

## Le contrat de crédit-bail et Location-vente

**تعريف البيع الإيجاري Location-vente [٢]:**

**١١٢- هو الاتفاق الذي يتم بين المؤجر والمستأجر، وبموجبه يؤجر الأول للثاني الشيء محل العقد للانتفاع به لمدة معينة مقابل أجرة شهرية، ويتعهد المؤجر بنقل ملكية هذا الشيء (محل عقد الإيجار) إلى المستأجر، إذا أدى الأخير كافة أقساط الأجرة إلى المؤجر في نهاية المدة**

---

(١) فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلي، المرجع السابق،.ص ٦٠.

(٢) حول تعريف البيع الإيجاري انظر :

F. COLLART DUTILLEUL et PH. DELEBECQUE, Contrats civils et commerciaux, op. cit., n°352, p. 247 ; V. C. LETULLE-JOLY, Rapport au 77ème Congrès des Notaires de France, Montpellier, 1981, p. 749 ; Req., 21 juill. 1897, D. P., 1897 ; 29 janv. 1902, S. 1902, I, 168 ; Cass. Com., 7 fév. 1977, D. 1978, 702, note Nguyen ; Metz, 14 janv. 1981, JCP. éd. N., 1983, II, 112 qui l'analyse en une vente sous condition suspensive ; V. ALINVAUD et JESTAZ, Droit de la promotion immobilière, Précis Dalloz, n°542 et s ; "L'accession à la propriété par le contrat de location-accession", D. 1985, Chron. 273 ; DAGOT et LEPELTIER, La location accession, Litec, 1985 ; C. SAINT-ALARY-HOUIN et R. SAINT-ALARY, "La location-accession à la propriété immobilière", Rev. dr. Imm, 1985, I ; Ch. BARRANGOU-POUEYS, "L'avenir de la location-accession à la propriété immobilière", Rev. dr. Imm., 1988, 175.

هذه الأحكام مشار إليها في F. COLLART DUTILLEUL et PH. DELEBECQUE المرجع السابق، هامش رقم ٣، ٤، ص ٢٤٧.

المتفق عليها للعقد[١]؛ فى هذه الحالة يتحول الإيجار إلى بيع "وتعتبر الأجرة بمثابة ثمن مدفوع على أقساط"[٢]. أما فى حالة امتناع المستأجر عن دفع الأجرة (الأقساط) يفسخ الإيجار ويسترد المُؤجر الشئ المؤجر ولا يستطيع المستأجر المطالبة باسترداد أقساط الأجرة التى دفعها لأنها كانت مقابل انتفاعه بالشئ محل العقد[٣].

١١٣- وقد انتشرت هذه العقود فى الآونة الأخيرة وذلك لما تشهده البلاد من حالة ركود أدت إلى رغبة التجار فى تسويق بضائعهم حتى لا تتراكم فى المخازن، علاوة على رغبة شريحة كبيرة من المجتمع فى الحصول على ما يحتاجون إليه من سلع ولا يتوافر لديهم السيولة اللازمة لأداء ثمنها فى الحال[٤]. ويشترط البائع على المشترى أن يكون البيع معلقاً على شرط واقف هو أداء المشترى لكافة الأقساط فى المواعيد المتفق عليها[٥]. ويهدف البائع من إدارج هذا الشرط وتسمية العقد إيجاراً ضمان

---

(١) حمد الله محمد حمد الله، النظام القانونى...، المرجع السابق، رقم ٩٦، ص ١٢١. فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٦١.

(٢) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٢٤، ص ٤٦؛ وقد يتم وصف العقد بأنه إيجار ولكن إذا استمر المستأجر فى دفع الأجرة لمدة معينة أنقلب العقد إلى بيعاً وفى هذه الحالة تعتبر الأجرة أقساطاً للثمن وهو ما يطلق عليه الإيجار الساتر للبيع. انظر : عبد الرزاق أحمد السنهورى، الوسيط فى شرح القانون المدنى، ٤، العقود التى تقع على الملكية، المجلد الأول (البيع والمقايضة)، المرجع السابق، رقم ٢، ص ٢٨، رقم ٩٣، ص ١٧٧ وما بعدها؛ سليمان مرقس، شرح القانون المدنى، ٣، العقود المسماة، المجلد الأول، عقد البيع، المرجع السابق، رقم ٢٣، ص ٢٥.

(٣) يشبه هذا الاتفاق البيع فى أنه يترتب عليه نقل ملكية الشئ فى مقابل ثمن يتم دفعه على أقساط شهرية، ويشبه الإيجار فى أنه لا يترتب عليه انتقال الملكية فور انعقاده وإنما مجرد تمكين من الانتفاع بالشئ، وأن فسخه لإخلال أياً من العاقدين بالتزاماته كلها أو بعضها لا يترتب عليه عودة المتعاقدين إلى الحالة التى كانا عليها قبل التعاقد، بل يحتفظ كل من الطرفين بالفائدة التى عادت عليه من تنفيذ العقد؛ حيث إن الأجرة كانت مقابل الانتفاع. انظر : سليمان مرقس، شرح القانون المدنى، ٣، العقود المسماة، المجلد الأول، عقد البيع، المرجع السابق، رقم ٢٣، ص ٢٥ وما بعدها. حمد الله محمد حمد الله، النظام القانونى...، المرجع السابق، رقم ٩٦، ص ١٢١. فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٦١ وما بعدها.

(٤) انظر : فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٦٢.

(٥) عبد الرزاق أحمد السنهورى، الوسيط فى شرح القانون المدنى، ٤، العقود التى تقع على الملكية، المجلد الأول (البيع والمقايضة)، المرجع السابق، رقم ٩٢، ص ١٧٣.

حقه وعدم الدخول فى قسمة الغرماء فى حالة إفلاس المشترى؛ إذ يستطيع البائع بصفته مؤجراً استرداد الشئ محل العقد من المستأجر قبل دخوله التفليسة[١]، ولما كان البائع يحتفظ بملكيته للشئ المبيع طوال المدة المتفق عليها للإيجار فإنه يستطيع استرداده من حيازة المستأجر فى حالة امتناعه عن دفع الأجرة المتفق عليها[٢]؛ إذ إن حيازة المستأجر للشئ فى هذه الحالة تكون بوصفه مستأجراً وليس بوصفه مالكاً وبالتالى لا يستطيع المستأجر التصرف فى هذا الشئ بنقل ملكيته إلى الغير طوال مدة العقد وإلا عد مرتكباً لجنحة خيانة الأمانة وتعرض لعقوبتها[٣]. وفى حالة فسخ العقد لإخلال أى من الطرفين بالتزامه فإنه لا يترتب على الفسخ عودة المتعاقدين إلى الحالة التى كانا عليها قبل التعاقد فلا يسترد المستأجر الأجرة التى دفعها، لأنها مقابل انتفاعه بالمال المؤجر، ولا يرد الطرف الآخر ما قبضه من أقساط[٤].

١١٤ـ وقد أدى تشابه عقد البيع الإيجارى مع عقد البيع فى أن هدفه هو نقل الملكية فى مقابل الثمن الذى يسدد على أقساط، وتشابهه مع عقد الإيجار فى تمكين المستأجر من الانتفاع، أى أن الغرض منه هو المنفعة وليس التملك، علاوة على أنه لا يترتب على فسخه إعادة المتعاقدين إلى الحالة التى كانا عليها قبل التعاقد؛ فلا يلتزم المؤجر برد الأجرة التى حصل عليها طوال مدة العقد، لأنها كانت مقابل انتفاع المستأجر بالشئ المؤجر[٥]. وقد أدى هذا التشابه بين العقدين إلى اختلاف الفقه حول تكييف عقد البيع

---

(١) كمال محمد أبو سريع، القانون التجارى فى العقود التجارية، دار النهضة العربية، ١٩٨٠، رقم ٣٠، ص ٣٤.

(٢) انظر : حمد الله محمد حمد الله، النظام القانونى...، المرجع السابق، رقم ٩٦، ص ١٢١ وما بعدها؛ عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٢٤، ص ٤٦.

(٣) حيث إن عقد الإيجار من ضمن عقود الأمانة. انظر : عبد الرزاق أحمد السنهورى، الوسيط فى شرح القانون المدنى، ٤، العقود التى تقع على الملكية، المجلد الأول (البيع والمقايضة)، المرجع السابق، رقم ٩٣، ص ١٧٨.عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٢٤، ص ٤٦.

(٤) انظر : سليمان مرقس، شرح القانون المدنى، ٣، العقود المسماة، المجلد الأول، عقد البيع، المرجع السابق، رقم ٤٥، ص ٨١.

(٥) انظر : المرجع، السابق، نفس الموضع.

الإيجارى هل هو بيع أم إيجار[١]؟ فلا شك أن مصلحة البائع تقتضى اعتباره إيجارا، لأنه فى هذه الحالة يظل محتفظا بملكية الشئ المبيع طوال مدة عقد الإيجار وبالتالى يتقى خطر إفلاس المشترى، إذ بوصفه مالكا للشئ يستطيع أن يسترده من تفليسة المشترى وبذلك يتقى خطر قسمة الغرماء، ولا يجوز للمستأجر التصرف فى هذا الشئ، وإذا تصرف فيه يكون مبددا ويخضع لعقوبة جريمة خيانة الأمانة. أما المشترى فمن مصلحته اعتبار هذا العقد بيعا حتى يتفادى النتائج السابقة[٢]. وقد قضى المشرع فى الفقرة الرابعة من المادة ٤٣٠ من التقنين المدنى المصرى[٣] على الجدل الذى أثير حول الطبيعة القانونية لعقد البيع الإيجارى[٤]؛ حيث إن عقد الإيجار هنا هو عقد صورى قصد به إخفاء العقد الحقيقى الذى اتجهت إليه إرداة الأطراف وهو البيع بالتقسيط، لذا نصت الفقرة الرابعة من المادة ٤٣٠ من التقنين المدنى على أن تطبق أحكام البيع بالتقسيط على هذا العقد ولو سمى المتعاقدان البيع إيجارا[٥]. والبيع هنا يكون "بيعا محضا"[٦] وبالتالى تطبق

---

(١) "لقد ذهبت محكمة النقض إلى أن العبرة بتكييف العقد بأنه بيع أو إيجار هى بقصد المتعاقدان، وتستخلص محكمة الموضوع هذا القصد من نصوص العقد".
عبد الرزاق أحمد السنهورى، الوسيط فى شرح القانون المدنى، ٤، العقود التى تقع على الملكية، المجلد الأول (البيع والمقايضة)، المرجع السابق، رقم ٩٣، هامش رقم ١، ص ١٧٩.

(٢) حول اختلاف الفقه حول صحة هذا الاتفاق أو بطلانه انظر : سليمان مرقس، شرح القانون المدنى، ٣، العقود المسماة، المجلد الأول، عقد البيع، المرجع السابق، رقم ٤٥، ص ٨٢ وما بعدها.

(٣) تنص المادة ٤٣٠ من التقنين المدنى على "١- إذا كان البيع مؤجل الثمن، جاز للبائع أن يشترط أن يكون نقل الملكية إلى المشترى موقوفا على استيفاء الثمن كله ولو تم تسليم المبيع. ٢- فإذا كان الثمن يدفع أقساطا، جاز للمتعاقدين أن يتفقا على أن يستبقى البائع جزءا منه تعويضا له عن فسخ البيع إذا لم توف جميع الأقساط، ومع ذلك يجوز للقاضى تبعا للظروف أن يخفض التعويض المتفق عليه وفقا للفقرة الثانية من المادة ٢٢٤. ٣- فإذا ما وفيت الأقساط جميعا، فان انتقال الملكية إلى المشترى يعتبر مستندا إلى وقت البيع. ٤- وتسرى أحكام الفقرات الثلاث السابقة ولو سمى المتعاقدان البيع إيجارا".

(٤) حمد الله محمد حمد الله، النظام القانونى...، المرجع السابق، رقم ٩٨، ص ١٢٢.

(٥) عبد الرزاق أحمد السنهورى، الوسيط فى شرح القانون المدنى، ٤، العقود التى تقع على الملكية، المجلد الأول (البيع والمقايضة)، المرجع السابق، رقم ٩٣، ص ١٧٨ وما بعدها، وهامش رقم ١، ص ١٧٩؛ سليمان مرقس، شرح القانون المدنى، ٣، العقود المسماة، المجلد الأول، عقد البيع، المرجع السابق، رقم ٤٥، ص ٨٧ وما بعدها؛ محمود محمد فهمى، بحث فى التأجير التمويلى كوسيلة من وسائل التمويل، المرجع السابق، ص ١٠٧ وما بعدها.

(٦) حمد الله محمد حمد الله، النظام القانونى...، المرجع السابق، رقم ٩٨، ص ١٢٢.

عليه أحكام البيع بالتقسيط ومنها انتقال ملكية الشئ المبيع إلى المشترى معلقة على شرط واقف منذ إبرام العقد. ويترتب على ذلك أن المشترى لا يعتبر مبددا وبالتالى لا يخضع لعقوبة جريمة خيانة الأمانة إذا تصرف فى الشئ المبيع قبل الوفاء بالثمن، وكذلك لا يسترد البائع الشئ المبيع من تفليسة المشترى(١).

١١٥- " وتعد المنقولات مجالا خصبا لتطبيق هذه العقود"٢، حيث إن هذه العقود ترد عادة على الأجهزة الكهربائية كالغسالات والثلاجات...الخ والآلات الزراعية والسيارات والآلات الصناعية (٣)، ويمكن أن ترد هذه العقود على العقارات أيضا فنلاحظ فى الفترة الأخيرة، نظرا لحالة الركود فى البيع والشراء، اتجاه مالكى الأبراج السكنية أو الأراضى الفضاء إلى بيع الشقق السكنية أو الإدارية أو الأراضى الفضاء بالتقسيط لتشجيع عملية الشراء بعد اتجاه الكثير من الأفراد إلى الإيجار بدلا من التمليك خاصة بعد توافر الكثير من الشقق والمحلات التى يمكن الحصول عليها بعد تطبيق القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ الخاص بالإيجار المؤقت بدلا من دفع مبلغ كبير فى شراء الشقة أو المحل لذلك تنبه الملاك إلى ذلك وبدأ كثير منهم فى البيع بالتقسيط.

**١١٦- "أوجه الشبه بين البيع الايجارى والتأجير التمويلى"(٤) :**

يتمثل وجه التشابه بين العقدين فى أن حيازة الطرف الثانى (المشروع المستفيد أو المشترى) فى كلا العقدين للأشياء محل العقد تكون بوصفه مستأجرا للانتفاع بها لمدة معينة مقابل التزامه بأداء القيمة

---

(١) سليمان مرقس، شرح القانون المدنى، ٣، العقود المسماة، المجلد الأول، عقد البيع، المرجع السابق، رقم ٤٥، ص ٨٧ وما بعدها؛ عبد الرزاق أحمد السنهورى، الوسيط فى شرح القانون المدنى، ٤، العقود التى تقع على الملكية، المجلد الأول (البيع والمقايضة)، المرجع السابق، رقم ٩٣، هامش رقم ١، ٢، ص ١٨٠.

(٢) فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٦٢.

(٣) سليمان مرقس، شرح القانون المدنى، ٣، العقود المسماة، المجلد الأول، عقد البيع، المرجع السابق، رقم ٢٣، ص ٢٥ وما بعدها؛ فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٦٢؛ كمال محمد أبو سريع، القانون التجارى فى العقود التجارية، المرجع السابق، رقم ٣١، ص ٣٥.

(٤) فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٦٣.

الإيجارية المتفق عليها[١]. وكلا العقدين يتضمن وعداً بالبيع من المؤجر للمستأجر. ولعل سبب التقريب بين العقدين يرجع إلى أن كلاهما يتضمن وعداً بالبيع من المؤجر للمستأجر[٢].

**١١٧- أوجه الاختلاف بين التأجير التمويلي والبيع الإيجاري :**

١- الوعد بالبيع في عقد البيع الإيجاري وعد ملزماً للجانبين (المؤجر والمستأجر) في نهاية المدة المتفق عليها للإيجار[٣]؛ إذ تنتقل ملكية الأشياء محل عقد الإيجار للمستأجر بمجرد انتهاء المدة المتفق عليها للعقد في حالة وفائه للمؤجر بجميع أقساط الأجرة المتفق عليها[٤]، في حين أن الوعد بالبيع في عقد التأجير التمويلي وعد ملزم لجانب واحد هو شركة التأجير التمويلي؛ حيث لا يلتزم المشروع المستفيد (المستأجر) بشراء الأصل المؤجر إليه فور انتهاء العقد، وإنما يترك له الخيار في شراء هذا المال لاسيما أن خيار الشراء هو أحد الخيارات الثلاثة المتاحة له فور انتهاء العقد طبقاً للفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلي[٥]؛ وهي إما شراء المال المؤجر، أو تجديد عقد الإيجار لمدة أخرى بقيمة إيجارية أقل من سابقتها، أو رد المال إلى المؤجر.

---

(١) فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلي، المرجع السابق، ص ٦٣؛ حمد الله محمد حمد الله، النظام القانوني لإيجار الطائرة...، المرجع السابق، رقم ١٠٠، ص ١٢٥.

(٢) حمد الله محمد حمد الله، النظام القانوني لإيجار الطائرة...، المرجع السابق، رقم ٩٩، ص ١٢٣.

BEY et GAVALDA, *Le crédit-bail mobilier*, op. cit., p. 45 et s.

(٣) فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلي، المرجع السابق، ص ٦٥.

(٤) انظر فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلي، المرجع السابق، ص ٦٥؛ عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي...، المرجع السابق، رقم ٢٤، ص ٤٧.

(٥) تنص الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ على "للمستأجر الحق في اختيار شراء المال المؤجر كله أو بعضه في الموعد وبالثمن المحدد في العقد، على أن يراعى في تحديد الثمن مبالغ الأجرة التي أداها وذلك مع عدم الإخلال بأحكام قانوني تنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضي الفضاء وحظر تملك الأجانب للأراضي الزراعية. وفي حالة عدم اختياره شراء المال المؤجر يكون له إما ردّه إلى المؤجر أو تجديد العقد وذلك بالشروط التي يتفق عليها الطرفان".

٢- فـى عقـد التـأجير التمويلـى يتوقـف انتقـال ملكيـة الأصـل المؤجـر إلـى المستأجر على إرادته؛ فهو الذى يقرر استعمال خيار الشراء من عدمـه بما يتفق مـع ظروفـه. ومـن المقـرر أنـه فـى حالـة اسـتعمال المسـتأجر (المشروع المستفيد) خيار الشراء المقرر له فإن ملكية الأصل الإنتاجى المؤجر تنتقل إليه اعتبارا من تـاريخ إبرامـه عقـد الشـراء مـع المؤجـر فيكون فى هذه الحالة مشتريا والمؤجر بائعا بشـرط أدائـه لكـامل الثمن المتفق عليه فى العقد(١) طبقا لما نصت عليـه الفقـرة الثانيـة مـن المـادة الثانية عشرة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ بقولـها : " وإذا اشـترى المستأجر المال المؤجر فـلا تنتقـل ملكيتـه إليـه إلا إذا قـام بسـداد كـامل الثمن المحدد فى العقد". أما فى عقـد البيـع الإيجـارى فـالأمر مختلـف؛ حيـث إن انتقـال الملكيـة لا يتطلـب مـن المسـتأجر تعبيرا عـن إرادتـه بـالتملك وبالتالى فإن انتقال ملكية المبيع إلى المشترى يكون بعد أدائـه لجميع الأقساط المتفق عليها، "مستندا إلى تاريخ العقد"(٢).

٣- التأجير التمويلى يشترط فى المال محل عقد التأجير التمويلى سواء كان منقولا أو عقارا أن يكون لازما لمباشرة نشاط إنتاجى سلعى أو خدمـى للمستأجر طبقا للفقرة السابعة مـن المـادة الأولـى مـن القـانون رقـم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المعدلـة بالقـانون رقـم ١٦ لسـنة ٢٠٠١(٣). أمـا فـى البيـع الإيجارى، فهذا الشرط لا محل له(٤).

٤- وطبقا للفقرة الأولى من المادة الحاديـة والثلاثيـن مـن القـانون رقـم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ يشترط فى المؤجر التمويلى أن يكون شـخصا اعتباريـا(٥)

---

(١) انظر : حمد الله محمد حمد الله، النظام القانونى...، المرجـع السـابق، رقـم ٩٩، ص ١٢٤.

(٢) انظر : عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التـأجير التمويلـى...، المرجـع السـابق، رقـم ٢٤، ص ٤٧.

(٣) الجريدة الرسمية، العدد ١٩ (تابع) فى ١٠ مايو لسنة ٢٠٠١، ص ٣.

(٤) حمد الله محمد حمد الله، النظام القانونى...، المرجع السابق، رقم ٩٩، ص ١٢٥.

(٥) ويشترط فى المؤجر التمويلـى أن يكون شـخص اعتبـارى طبقـا للفقرة الثالثـة مـن المـادة الأولـى مـن القـانون رقـم ٩٥ لسـنة ١٩٩٥ المعدل بالقـانون رقـم ١٦ لسـنة ٢٠٠١ بتعديل بعض أحكام القانون سالف الذكر فى شأن التأجير التمويلى بتعريفـها للمؤجر بأنه "شركات الأموال التـى يرخـص لـها بمزاولـة نشـاط التـأجير التمويلـى طبقا لأحكام هذا القانون متى توافرت فيها القدرة على القيام بنشاطها المستهدف فـى ضوء حجم رأس مالها بشرط ألا يقل عن نصف مليـون جنيـه، وذلـك وفقـا للقواعـد والإجراءات التى تحددها اللائحة التنفيذية لـهذا القـانون. ويجـوز أن يكـون المؤجـر بنكـا إذا رخـص لـه فـى ذلك مجلس إدارة البنـك المركـزى المصـرى بالشـروط والأوضـاع التى يحددها قرار الترخيص".

مقيداً بسجل المؤجرين المعد لدى مصلحة الشركات[١]، أما فى البيع الإيجارى فهذا الشرط غير مطلوب.

٥- عقد التأجير التمويلى عقد مركب يتكون من مزيج من العقود[٢] وبالتالى يصعب إدخاله ضمن طائفة العقود المسماة، فهو عقد ذو طبيعة خاصة. أما البيع الإيجارى "فيعتبر من قبيل عقود البيع بالتقسيط مع الاحتفاظ بالملكية"[٣].

## الفرع الثانى

## عقد التأجير التمويلى والوعد بالبيع

**تعريف الوعد بالبيع الملزم لجانب واحد[٤] Une promesse unilatérale : de vente**

١١٨- "الوعد بالبيع الملزم لجانب واحد يتم بأن يعد شخص أن يبيع إلى شخص آخر عيناً معينة بثمن معلوم وبشروط معينة إذا قبل الآخر أن يشترى بهذه الشروط خلال مدة معينة، فيقبل الطرف الآخر أن يرتبط الأول بهذا الوعد دون أن يرتبط هو بشئ"[٥]. ويتضح من هذا التعريف أن

(١) نصت الفقرة الأولى من المادة الحادية والثلاثون من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ على "يحظر على أى شخص طبيعى أو اعتبارى غير مقيد بسجل المؤجرين أن يستعمل عبارة (التأجير التمويلى) أو مرادفات لها فى عنوانه أو أن يزاول عمليات التأجير التمويلى" وقد تم استبعاد الشخص الطبيعى من نطاق المؤجرين التمويليين طبقاً للفقرة الثالثة من المادة الأولى من القانون سالف الذكر المعدل بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١. لمزيد من التفاصيل حول المؤجر التمويلى راجع ما سبق، رقم ٩٨، ص ١١٢ ومابعدها.

(2) P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op.cit., p. 7 et s.; BEY et GAVALDA, Le crédit-bail mobilier, op. cit., p.48.

(٣) حمد الله محمد حمد الله، المرجع السابق، رقم ١٠١، ص ١٢٦.

(٤) حول تعريف الوعد بالبيع من جانب واحد انظر :

F. COLLART DUTILLEUL et PH. DELEBECQUE, Contrats civils et commerciaux, op. cit., n°352, p. 248; V. Cass. Com. 7 mars 1950, D. 1950, 418 ; Civ. 16 juillet 1951, D. 1951, 620 ; Com. 23 mars 1960, Bull. civ., IV, n°115 ; Civ. 1er Ch. 9 juillet 1962, Bull. civ., I, n°350, p. 308.

هذه الأحكام مشار إليها فى F. COLLART DUTILLEUL et PH. DELEBECQUE المرجع السابق، هامش رقم ١، ص ٢٤٨.

(٥) سليمان مرقس، شرح القانون المدنى، ٣، العقود المسماة، المجلد الأول، عقد البيع، المرجع السابق، رقم ٥٣، ص ١٠٤؛ فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٧٢.

الشخص الأول (صاحب الشئ محل العقد) هو وحده الملزم بالبيع إذا أفصح الطرف الآخر عن رغبته فى الشراء، أما الطرف الآخر فهو غير ملتزم بالشراء وإنما الأمر يخضع لحريته إن أراد أفصح عن رغبته فى الشراء فيتم البيع النهائى، وإن لم يرد امتنع عن إعلان هذه الرغبة، وفى هذه الحالة لا يتم البيع ويسقط الوعد بالبيع[١].

١١٩- وقد اختلف الفقه حول تكييف الوعد بالبيع الملزم لجانب واحد : الرأى الأول، ذهب إلى أنه "بيع معلق على شرط واقف هو استعمال الموعود له حقه فى الشراء. ويترتب على ذلك أن يكون لقبول الموعود له الشراء أثر رجعى من وقت إبرام العقد"[٢]. وقد انتقد هذا الرأى، لأن هذا القول يفترض توافق إرادة الطرفين على البيع والشراء من وقت إبرامه، بمعنى أن آثار العقد من حيث التزامات البائع والمشترى تنشأ فى ذمة الطرفين ولكن تعلق هذه الالتزامات على تحقق الشرط الواقف، وهذا غير صحيح، لأن إرادة الطرفين الواعد والموعود له لم تتجه إلى شئ من ذلك وبالتالى لا يمكن اعتبار الوعد الذى تم بينهما بيعاً معلقاً على شرط. "أما الرأى الثانى، فقد ذهب إلى أن الوعد بالبيع من جانب واحد هو وعد منجز غير معلق على شرط، لأن الواعد يلتزم به من وقت إبرام العقد إلى حين انتهاء المدة المحددة فيه. أما الرأى الراجح فقد ذهب إلى أنه عقد غير مسمى يتميز ببعض الأحكام التى تبعده عن عقد البيع"[٣].

١٢٠- ويجد الوعد المنفرد بالبيع تطبيقاً له فى عقد التأجير التمويلى؛ حيث إن شركة التأجير التمويلى هى وحدها التى تلتزم بموجب وعد منفرد بالبيع[٤]، أى بنقل ملكية الأصل المؤجر إلى المشروع المستفيد

---

(١) حول الوعد بالبيع من جانب واحد والأمثلة على ذلك انظر : عبد الرزاق أحمد السنهورى، الوسيط فى شرح القانون المدنى، ٤، العقود التى تقع على الملكية، المجلد الأول (البيع والمقايضة)، المرجع السابق، رقم ٢٦، ص ٥٥، رقم ٢٧، ص ٥٦ وما بعدها؛ سليمان مرقس، شرح القانون المدنى، ٣، العقود المسماة، المجلد الأول، عقد البيع، المرجع السابق، رقم ٥٣، ض ١٠٤ وما بعدها.

(٢) سليمان مرقس، شرح القانون المدنى، ٣، العقود المسماة، المجلد الأول، عقد البيع، المرجع السابق، رقم ٥٣، ص ١٠٥.

(٣) المرجع السابق، نفس الموضع؛ فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٧٢ وما بعدها.

(4) P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op.cit., p. 8.

فى نهاية مدة العقد إذا أعمل خياره بالشراء، فى حين أن المشروع المستفيد لا يلتزم بالشراء وإنما له الخيار بين ثلاثة أمور إما الشراء وإما التجديد وإما الرد، وله وحده الخيار دون إلزام عليه. ولما كانت شركة التأجير التمويلى تحتفظ بملكية الأصل المؤجر طوال مدة عقد الإيجار كضمان ضد مخاطر إعسار المشروع المستفيد، وكان الأخير يغطى ثمن شراء الأصل المؤجر من خلال أقساط الأجرة التى يسددها طوال مدة العقد، فإنه من العدل أن يسمح له بتملك هذا الأصل المؤجر فى نهاية مدة الإيجار(١). وفى حالة استعمال المشروع المستفيد خيار الشراء "يتم إبرام عقد البيع الذى لا يخرج فى خصائصه ولا فى آثاره على الأحكام العامة التى تحكم البيوع فى المواد من ١٥٨٢ إلى ١٦٨٨ من المجموعة المدنية الفرنسية، والمواد من ٤١٨ إلى ٤٨١ من القانون المدنى المصرى" (٢). إلا إنه عند تحديد الثمن يراعى ما تم دفعه من مبالغ على سبيل الأجرة؛ حيث إن القيمة الإيجارية يتم تحديدها بشكل يسمح بتغطية ثمن شراء الأصل المؤجر، وهامش ربح مرض، وما تكبدته الشركة المؤجرة من تكاليف لإتمام الصفقة، لذلك يتم الشراء مقابل القيمة الباقية التى لم تغطها أقساط الأجرة(٣).

**وجه الشبه بين التأجير التمويلى والوعد بالبيع :**

١٢١- يتمثل وجه الشبه بين العقدين فى أن الطرف الآخر (الموعود له) لا يلتزم بالشراء فى نهاية مدة العقد، وإنما له الحق فى اختيار الشراء وإظهار رغبته فى ذلك مقابل الثمن المتفق عليه فى العقد أو عدم الإقبال على الشراء؛ حيث إن انتقال الملكية إلى المشروع المستفيد ليس له أثر رجعى يرتد إلى يوم إبرام العقد، وإنما تنتقل إليه الملكية من يوم إعلان رغبته فى الشراء لا قبله. "ولكن لا يعنى ذلك تكييف عقد التأجير التمويلى على أنه وعد بالبيع ملزم لجانب واحد؛ وذلك لأن الرأى الراجح فى الفقه قد استقر على أن الوعد بالبيع الملزم لجانب واحد هو عقد غير مسمى، أى لا تطبق عليه الأحكام الخاصة بعقد البيع"(٤)، علاوة على أن الوعد المنفرد

---

(١) فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٧٣.
(٢) على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٥٤، ص ٧٠.
(٣) انظر : المرجع السابق، نفس الموضع.
(٤) فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٧٣.

بالبيع هو عنصر ضمن مجموعة عناصر اندمجت فيما بينها لتكون هذا الشكل الجديد وهو عقد التأجير التمويلى. "فالأحكام الخاصة بالوعد بالبيع لا تجد لها تطبيقا إلا فى حالة واحدة"[١]، وهى اختيار المشروع المستفيد من عقد التأجير التمويلى استعمال خيار الشراء المقرر له بدلا من تجديد العقد أو رد المال المؤجر، وربما يرجع تفضيله الشراء إلى أن الثمن الذى يدفعه يكون ثمنا رمزيا هو مقابل القيمة المتبقية التى لم تغطها أقساط الإيجار. "وتستهدف شركة التأجير التمويلى بوعدها ببيع الأصول الإنتاجية محل عقد التأجير التمويلى للمشروع المستفيد تفضيله على غيره"[٢]، وذلك لأنه سدد جزءا كبيرا من ثمن شراء الأصل المؤجر من خلال سلسلة المدفوعات النقدية (أقساط الإيجار) التى أداها للمؤجر طوال مدة عقد الإيجار والتى يراعى فى تقديرها ثمن شراء الأصل، والفوائد، وهامش الربح، والمصاريف.

ويعتبر الوعد بالبيع من جانب شركة التأجير التمويلى (المؤجر) المقرر لمصلحة المشروع المستفيد (المستأجر) شرطا ضروريا ليصبح هذا العقد عقد تأجير تمويلى Crédit-bail ويترتب على تخلفه أن العقد يعتبر عقد إيجار عادى louage simple [٣].

## ١٢٢- الشروط التى يجب توافرها لصحة الوعد بالبيع هى[٤] :

١- يعتبر الوعد بالبيع تمهيدا وبداية للبيع النهائى[٥]، لذا يجب أن يحتوى الوعد على كافة العناصر الأساسية لعقد البيع كالمحل والثمن[٦].

---

(١) فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٧٣.

(٢) المرجع السابق، نفس الموضع.

(٣) انظر : على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٣٠، وما بعده، ص ٤٦ وما بعدها.

(٤) تنص المادة ١٠١ من التقنين المدنى المصرى على أن "الاتفاق الذي يعد بموجبه كلا المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل لا ينعقد، إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه، والمدة التي يجب إبرامه فيها. إذا اشترط القانون لتمام العقد استيفاء شكل معين، فهذا الشكل تجب مراعاته أيضا في الاتفاق الذي يتضمن الوعد بإبرام هذا العقد.

(٥) عبد الرزاق أحمد السنهورى، الوسيط فى شرح القانون المدنى، ٤، العقود التى تقع على الملكية، المجلد الأول (البيع والمقايضة)، المرجع السابق، رقم ٢٨، ص ٦٢.

(٦) سليمان مرقس، شرح القانون المدنى، ٣، العقود المسماة، المجلد الأول، عقد البيع، المرجع السابق، رقم ٥٢، ص ١٠١ وما بعدها؛ على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٣٢، ص ٤٨

٢ـ يجب تحديد المدة التى يتم فيها إبرام عقد البيع[١]، ففى حالة إعلان الموعود له عن رغبته فى الشراء خلال هذه المدة يتم إبرام عقد البيع من وقت إعلانه هذه الرغبة لا من وقت الوعد، أما فى حالة انتهاء المدة المتفق عليها دون إعلان الموعود له عن رغبته فى الشراء يسقط الوعد من تلقاء نفسه[٢].

١٢٣ـ ونظراً لأن الوعد بالبيع بالنسبة لعقد التأجير التمويلى هو أحد العناصر الأساسية الداخلة فى تكوينه والتى اندمجت فيما بينها لتعطينا هذا المزيج القانونى[٣] فإنه "يفقد بعض خصائصه التقليدية"[٤] :

**١ـ شخصية المشروع المستفيد محل اعتبار فى الوعد بالبيع من جانب شركة التأجير التمويلى :**

طبقاً للقواعد العامة لا يعتبر الوعد بالبيع من العقود التى تقوم وتؤسس على الاعتبار الشخصى؛ إذ يجوز للمستفيد من وعد بالبيع أن ينقل حقه إلى الغير سواء بمقابل أو بدون مقابل[٥]، فى حين أنه طبقاً لعقد التأجير التمويلى، يمثل الوعد بالبيع أحد العناصر القانونية التى يتكون منها عقد التأجير التمويلى[٦]، وباعتبار العقد الأخير من العقود التى تقوم على الاعتبار الشخصى؛ أى أن شخصية كل طرف تكون محل اعتبار بالنسبة للطرف الآخر، خاصة المشروع المستفيد بالنسبة لشركة التأجير التمويلى الذى لا تقبل التعاقد معه على تمويل مشروعه إلا بعد فحص المستندات والأوراق التى تثبت ملاءته وقدرته على الوفاء بالتزاماته خاصة الالتزام

---

(١) سليمان مرقس، شرح القانون المدنى، ٣، العقود المسماة، المجلد الأول. عقد البيع، المرجع السابق، رقم ٥٢، ص ١٠٢ وما بعدها.

(٢) نقض مدنى مصرى فى ٦ مايو عام ١٩٥٤، مجموعة أحكام النقض، ص ٨٣٤. نقض مدنى مصرى فى ١٤ مايو عام ١٩٤٢، مجموعة عمر، جـ ٣، ص ٤٣٠. مشار إليهم فى على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، هامش رقم ٢، ص ٤٨.

(3) P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op.cit., p. 7 et s.

(٤) على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٥٥، ص ٧١.

(٥) لمزيد من التفاصيل راجع فى ذلك : المرجع السابق، رقم ٥٦، ص ٧١

(6) P.-M. Du Chambon et M. ALTER. Initiation aux techniques contractuelles récentes, op.cit., p. 7 et s.

بدفع الأجرة، فإن المشروع المستفيد في هذه الحالة لا يجوز له نقل حقه في شراء الأصول محل العقد إلى الغير[١].

٢- "تأثير القيمة المتبقية على الوعد بالبيع من جانب واحد"[٢] :

الوعد بالبيع وعد من جانب شركة التأجير التمويلي، وهي وحدها التي تلتزم به، أما المشروع المستفيد فيتمتع في نهاية مدة العقد بثلاثة خيارات؛ إما شراء المال المؤجر، وإما تجديد العقد لمدة أخرى بقيمة إيجارية أقل من سابقتها، وإما رده إلى شركة التأجير التمويلي؛ وقد يفضل المشروع المستفيد شراء المال المؤجر نظرا لانخفاض قيمته عن قيمته السوقية. ويرجع هذا الانخفاض إلى أنه يتم أخذ أقساط الأجرة التي سددها طوال مدة عقد الإيجار في الاعتبار عند تحديد ثمن الشراء مما قد يدفع المشروع المستفيد إلى استعمال خيار الشراء، "وهنا يصبح الوعد بالبيع ملزما لجانبين وليس لجانب واحد" [٣].

**خلاصة الفرع :**

١٢٤- يتضح مما سبق أن الوعد بالبيع من جانب واحد أحد العناصر الداخلة في تكوين عقد التأجير التمويلي والتي تندمج مع بقية العناصر القانونية الأخرى لتعطي هذا النمط العقدي. لا يصلح منفردا لتكييف عقد التأجير التمويلي. وسنعرض في المطلب القادم وجه الشبه والاختلاف بين عقد التأجير التمويلي وعقد البيع بالتقسيط لبيان ما إذا كان يصلح لتكييفه على أنه بيع بالتقسيط أم لا.

---

(١) علي سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلي، المرجع السابق، رقم ٥٦، ص ٧٢؛ ولمزيد من التفاصيل حول الاعتبار الشخصي راجع ما سبق في خصائص عقد التأجير التمويلي، رقم ١٢١، ص ٩٣ وما بعدها.

(٢) علي سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلي، المرجع السابق، رقم ٥٧، ص ٧٢.

(٣) علي سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلي؛ المرجع السابق، رقم ٥٧، ص ٧٢.

## الفرع الثالث

## عقد التأجير التمويلى وعقد البيع بالتقسيط

**تعريف البيع بالتقسيط La vente à crédit :**

١٢٥- نظم المشرع أحكام البيع بالتقسيط فى القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٥٧ وكذلك المواد ١٠٥، ١٠٦، ١٠٧ من قانون التجارة الجديد، بشكل يسمح بحماية كل من البائع والمشترى والتجارة من "مخاطر هذا البيع"[١]. وهذه الأحكام تكملها كذلك ما نص عليه القانون المدنى فيما يتعلق بالبيع مع الاحتفاظ بالملكية لحين استيفاء الثمن بالمادة ١/٤٣٠، ٢، ٣، ٤[٢]. والبيع بالتقسيط[٣] نظام قانونى مؤداه نقل الملكية المباشرة والحالة إلى المشترى إلا إذا اتفق على خلاف ذلك[٤]؛ إذ بموجب هذا النظام يتم الاتفاق بين البائع والمشترى على أن يتم نقل ملكية الشئ المبيع وتسليمه فى الحال

---

(١) كمال محمد أبو سريع، القانون التجارى فى العقود التجارية، المرجع السابق، رقم ٣١، ص ٣٤ وما بعدها؛ عماد الشربينى، القانون التجارى الجديد لسنة ١٩٩٩، الكتاب الأول، الالتزامات والعقود التجارية، دار أبو المجد للطباعة بالهرم، القاهرة، ١٩٩٩-٢٠٠٠، ص ١١٣.

(٢) انظر : سميحة القليوبى، شرح قانون التجارة المصرى رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩، العقود التجارية وعمليات البنوك، دار النهضة العربية، القاهرة، الطبعة الثالثة، ٢٠٠٠، رقم ٣٠، ص ٣٧٦؛ سليمان مرقس، شرح القانون المدنى، ٣، العقود المسماة، المجلد الأول، عقد البيع، المرجع السابق، رقم ٤٥، ص ٨٣ وما بعدها؛ عبد الرزاق أحمد السنهورى، الوسيط فى شرح القانون المدنى، ٤، العقود التى تقع على الملكية، المجلد الأول (البيع والمقايضة)، المرجع السابق، رقم ٩٠، ص ١٧١ وما بعدها.

(٣) كان هذا النوع من العقود محظور فى القانون المدنى الفرنسى القديم، لأسباب دينية وأخلاقية بصفة أساسية عقد القرض، وأدخل لأول مرة فى القانون المدنى الفرنسى فى سنة ١٧٩٠. انظر :

L. BHIL, *Le droit de la vente, vente mobilière*, n° 376 et s. p. 180.

(4) "Vente à crédit. Pratique strictement réglementée, opérant transfert immédiat de la propriété (sauf réserve)" M. ALTER, Initiation au contrat de crédit-bail, Cours de doctorat, 1985, p. 16; F. COLLART DUTILLEUL et PH. DELEBECQUE, Contrats civils et commerciaux, op. cit.. n° 194 p. 140 et s.

إلى المشترى، على أن يسدد ثمنه على أقساط دورية يتم الاتفاق عليها بين الطرفين حسب ظروف كل منهما(١).

ونظراً لحالة الركود الاقتصادى التى تمر بها البلاد فى الفترة الأخيرة فقد انتشر البيع بالتقسيط بشكل ملحوظ(*)، وتعتبر المنقولات المادية

---

(١) حمد الله محمد حمد الله، النظام القانونى...، المرجع السابق، رقم ١٠٣، ص ١٣٠؛ عماد الشربينى، القانون التجارى الجديد...، المرجع السابق، ص ١١١؛ على البارودى، العقود وعمليات البنوك التجارية...، رقم ٣٦، ص ٤٠ وما بعدها؛ فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٦٧.

(*) "ولما كان لعقد البيع بالتقسيط أهمية بالغة بالنسبة لحركة البيع والشراء فى الوسط التجارى، فقد نظمه المشرع فى القانون التجارى الجديد، وذلك عندما نص على :
أولاً : "تسرى أحكام الفرع الثانى الخاص ببعض أنواع البيوع التجارية إذا كان عقد البيع تجارياً بالنسبة إلى طرفيه أو أحدهما فقط" طبقاً للمادة ١٠٤ ثانياً : يتضح من نصوص المواد ١/١٠٥، ٢ والمادة ١/١٠٦، ٢ أن المشرع قد وضع تلك النصوص لتنظيم الشروط الاتفاقية الخاصة التى يُجبر بها الدائن المدين على الوفاء بهذه الأقساط وذلك على النحو التالى :
بالنسبة لشرط الفسخ : نص المشرع فى الفقرة الأولى والثانية من المادة ١٠٥ على أنه "١- إذا لم يدفع المشترى أحد أقساط الثمن المتفق عليه فلا يجوز الحكم بفسخ البيع إذا تبين أنه قام بتنفيذ خمسة وسبعين فى المائة من التزاماته. ٢- وفى حالة الحكم بفسخ البيع يجب أن يرد البائع الأقساط التى قبضها بعد استنزال ما يعادل أجرة الانتفاع بالمبيع بالإضافة إلى تعويض عن التلف الذى لحقه بسبب الاستعمال غير العادى. ويقع باطلاً كل اتفاق على تحميل المشترى التزامات أشد من ذلك.٣- الاتفاق على حلول الثمن بأكمله عند عدم دفع أحد الأقساط فى ميعاد استحقاقه لا يكون نافذاً إلا إذا تخلف المشترى عن دفع قسطين متتاليين على الأقل".
بالنسبة لشرط ملكية البائع للمبيع : فقد نص المشرع فى المادة ١/١٠٦، ٢ على أنه "١- إذا احتفظ البائع بملكية المبيع حتى أداء أقساط الثمن بأكملها اكتسب المشترى هذه الملكية بأداء القسط الأخير. ويتحمل المشترى تبعة هلاك المبيع من وقت تسليمه إليه. ٢- مع عدم الإخلال بالأحكام المنصوص عليها فى باب الإفلاس لا يكون شرط الاحتفاظ بالملكية نافذاً على الغير إلا إذا كان الشرط مدوناً فى ورقة ذات تاريخ ثابت وسابق على حق الغير أو على إجراءات التنفيذ التى يتخذها الدائنون على المبيع".
الجزاء المدنى والجنائى: وقد وضح المشرع فى القانون التجارى الجديد فى المادة ١/١٠٧، ٢، ٣، الجزاء المدنى والجنائى الذى يوقع فى حالة تصرف المشترى فى المبيع قبل أداء الأقساط وذلك على النحو التالى : "لا يجوز للمشترى التصرف فى المبيع قبل أداء الأقساط بأجمعها إلا بإذن مكتوب من البائع وكل تصرف يجريه المشترى بالمخالفة لهذا الحكم لا يكون نافذاً فى حق البائع إذا أثبت علم المتصرف إليه وقت إجراء التصرف بعدم أداء الثمن بأكمله. ٢- للبائع عند تصرف المشترى فى المبيع قبل أداء أقساط الثمن بأكملها وبغير إذن منه أن يطالب المشترى بأداء الأقساط الباقية فورا ٣- يعاقب المشترى عند مخالفة أحكام الفقرة=

مجالاً خصباً لتطبيق هذا النوع من العقود وخاصة فى مجال الأثاث المنزلى، فقد اتجهت معظم معارض الأثاث إلى البيع بالتقسيط فى الفترة الأخيرة، وكذلك السلع المعمرة كالأجهزة الكهربائية من غسالات وثلاجات ومكيفات وتليفزيونات... الخ، ويطبق كذلك فى مجال العقارات[١]، كالشقق والمحلات والأراضى؛ حيث إنه نظراً لما تشهده البلاد فى الآونة الأخيرة من ركود فى حالة البيع والشراء اتجه معظم مالكى الأبراج السكنية والسكن الإدارى إلى البيع بالتقسيط. ولعل السبب فى انتشار هذا النوع من البيوع يرجع إلى ما يحققه من فائدة خاصة لشريحة متوسطى الدخل، إذ يمكنها الحصول على ما تحتاج إليه من سلع معمرة أو أثاث منزلى أو شقق وخاصة المقبلين منهم على الزواج دون إرهاق مادى، حيث إن المشترى لا يلتزم بسداد الثمن فوراً وإنما يسدد على أقساط هذا من ناحية. ومن ناحية أخرى، يساعد هذا العقد البائع على زيادة حجم مبيعاته والحصول على "فوائد كبيرة ناتجة عن زيادة نسبة معينة على الثمن الذى تباع به تلك السلعة فى الحال"[٢]، وتكون هذه الفائدة نظير ما يواجهه البائع من أخطار

---

=الأولى بالحبس مدة لا تجاوز ستة أشهر وبغرامة ٥٠٠ج أو بإحدى هاتين العقوبتين. ويسرى على هذه الجريمة حكم المادة ١٨/ مكرراً (أ) من قانون الإجراءات الجنائية، وتأمر النيابة العامة بوقف تنفيذ العقوبة إذا تم الصلح أثناء تنفيذها ولو بعد صيرورة الحكم باتاً". عماد الشربينى، القانون التجارى الجديد...، المرجع السابق، ص ١١٣ وما بعدها؛ وراجع فى ذلك : المحاماة، ملحق تشريعات، قانون التجارة والمذكرة الإيضاحية، الجزء الأول، دار الطباعة الحديثة، يونيه ١٩٩٩، ص ٥٢ وما بعدها.

(١) قد ذهب كمال أبو سريع إلى رأى مخالف لـ عبد الرزاق أحمد السنهورى؛ إذ يرى أن عقد البيع بالتقسيط يقتصر على المنقولات دون العقارات. لمزيد من التفاصيل حول رأى سيادته راجع فى ذلك : كمال محمد أبو سريع، القانون التجارى فى العقود التجارية، المرجع السابق، رقم ٣١، ص ٣٥. وأنا أتفق مع أستاذنا الدكتور عبد الرزاق أحمد السنهورى، فى تطبيق هذا العقد على العقارات أيضاً خاصة فى الفترة الأخيرة للتغلب على حالة الكساد والركود فى البيع والشراء، وأيضاً لتشجيع المقبلين على الزواج وكذلك بعض الفئات التى تحتاج إلى السكن الإدارى كمكاتب المحامين وعيادات الأطباء. وحول رأى الدكتور عبد الرزاق السنهورى انظر، الوسيط فى شرح القانون المدنى، جـ ٤، العقود التى تقع على الملكية، المجلد الأول...، المرجع السابق، رقم ٩١، ص ١٧٢.

(٢) كمال محمد أبو سريع، القانون التجارى فى العقود التجارية، المرجع السابق، رقم ٢٨، ص ٣٢

تتمثل فـى امتنـاع المشترى عن دفـع بعض الأقسـاط فـى حالـة إفلاسـه أو إعساره[١].

ولما كانت الملكية فى المنقولات تنتقل إلى المشترى بمجرد الاتفاق على البيع، سواء تم الوفاء بالثمن فوراً أو تم تأجيله أو دفعه على أقسـاط مـا لـم يوجـد اتفـاق علـى غيـر ذلـك، فـإن البـائع قـد يتعـرض لمخـاطر عديـدة كالإفلاس أو الإعسار؛ إذ "يسـقط حقـه فـى الفسـخ وفـى الامتيـاز فـى حالـة إفلاس المشترى قبل سداده باقى الثمن المتفق عليه"[٢] ويدخل كدائـن عـادى فى تفليسة المشترى ويخضع لقسمة الغرماء، عـلاوة علـى أن المشترى قد يتصرف بالبيع فى الشئ المبيع له (بالأجل) ويسـلمه إلـى مشـتر ثـان حسـن النية قبل أدائه بقية أقساط الثمن للبائع الأصلى، وفى هذه الحالـة لا يسـتطيع البائع استرداد المبيع بعد حصوله على حكم بالفسخ "لتمسك المشترى الثانى بقاعدة الحيازة فى المنقول سند الملكية"[٣] إلا إذا أثبت سوء نيتـه (المشـترى الثانى المتصرف إليه)[٤]. ونظراً للمخاطر العديدة التى يتعرض لـها البـائع خاصة فى حالة إفلاس المشترى أو إعساره لجأ إلى إدراج شـرط الاحتفـاظ بالملكية حتى يتم أداء ثمن الشئ المبيع كله للبائع وهو شرط صحيـح يجـوز الاتفاق عليه[٥] طبقاً للفقرة الأولى من المادة ١٠٦ من قانون التجارة الجديـد

---

(١) حسين الماحى، آثار شرط الاحتفاظ بالملكية فى البيع التجـارى الائتمـانى، طـ ١، دار أم القرى، المنصـورة، ١٩٩٥، ص ١٠٠؛ سليمان مرقس، شرح القـانون المدنى، ٣، العقود المسماة، المجلد الأول، عقد البيع، المرجـع السـابق، رقـم ٤٥، ص ٨٠ وما بعدها؛ عبـد الـرزاق أحمـد السـنهورى، الوسـيط فـى شـرح القـانون المدنـى، ٤، العقـود التـى تقـع علـى الملكيـة، المجلد الأول (البيـع والمقايضـة)، المرجع السابق، رقم ٩١، ص ١٧٢.

(٢) كمال محمد أبو سريع، القانون التجارى فى العقود التجارية، المرجع السابق، رقم ٢٨، ص ٣٢ وما بعدها.

(٣) نبيل إبراهيم سعد، نحو قانون خـاص بالائتمـان (الائتمـان بوجـه عـام – عنـاصر قانون الائتمان، محاولة لتأصيل قانون لفكرة الائتمـان، دراسـة تحليليـة مقارنـة)، منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٩١، ص ١١٢ وما بعدها.

(٤) سليمان مرقس، شـرح القـانون المدنـى، ٣، العقـود المسماة، المجلد الأول، عقد البيع، المرجع السابق، رقم ٤٥، ص ٨٦.

(٥) إذ يمثل شرط الاحتفاظ بالملكية لحين اسـتيفاء الثمـن كـاملا وسيلة فعالـة لضمـان حق البائع فى استيفاء ما تبقى له من ثمن الشئ المبيع، علاوة علـى مـا يمثلـه هـذا الشرط من حماية للبائع فى حالة إفلاس المشترى أو إعساره وتوقفه عن الدفع من خلال استعمال حقه فى استرداد الشئ المبيع باعتباره مازال مالكاً له بموجب هـذا الشرط. لمزيد من التفاصيل راجع فى ذلك : حسين الماحى، آثار شـرط الاحتفـاظ بالملكية...، المرجع السابق، رقم ١٥٣ وما بعده، ص ١٠٠.

رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩[١] وهى تتفق مع ما قررته الفقرة الأولى من المادة ٤٣٠ من التقنين المدنى فيما يتعلق بالبيع لأجل[٢]، ويكون البيع فى هذه الحالة بيعاً معلقاً على شرط واقف. إذ يتضح من نص الفقرة الأولى من المادة ١٠٦ من القانون سالف الذكر أن قانون التجارة الجديد يجيز الاتفاق فى عقد البيع بالتقسيط على احتفاظ البائع بملكية الشئ المبيع لحين أداء المشترى بقية أقساط الثمن، ورتب على هذا الاتفاق انتقال ملكية الشئ المبيع إلى المشترى بأدائه القسط الأخير ويعتبر انتقال الملكية فى هذه الحالة "مستنداً إلى وقت البيع" [٣]، وهو بذلك يتفق مع حكم الفقرة الثالثة من المادة ٤٣٠ من التقنين المدنى[٤]، "وأن المشترى يتحمل تبعة هلاك الشئ المبيع من وقت استلامه له ويعد هذا تطبيقاً للقواعد العامة"[٥]. وقد يلجأ البائع إلى الاتفاق مع المشترى على اعتبار هذا العقد إيجاراً مقترناً

---

(١) نصت الفقرة الأولى من المادة ١٠٦ من قانون التجارة الجديد رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ على أنه "إذا احتفظ البائع بملكية المبيع حتى أداء أقساط الثمن بأكملها اكتسب المشترى هذه الملكية بأداء القسط الأخير. ويتحمل المشترى تبعة هلاك المبيع من وقت تسليمه إليه" يتضح من نص تلك الفقرة أن المشترى يتسلم الشئ المبيع ولكن الملكية لا تنتقل إليه إلا بأدائه القسط الأخير من الثمن. المحاماة، ملحق تشريعات، قانون التجارة والمذكرة الإيضاحية، الجزء الأول، يونيه ١٩٩٩، دار الطباعة الحديثة، القاهرة، ص ٥٣.

(٢) نصت الفقرة الأولى من المادة ٤٣٠ من التقنين المدنى على أنه "إذا كان المبيع مؤجل الثمن، جاز للبائع أن يشترط أن يكون نقل الملكية إلى المشترى موقوفاً على استيفاء الثمن كله ولو تم تسليم المبيع". لمزيد من التفاصيل راجع فى ذلك: سميحة القليوبى، شرح قانون التجارة المصرى...، المرجع السابق، رقم ٣١، ص ٣٧٧ وما بعدها.

(٣) سليمان مرقس، شرح القانون المدنى، ٣، العقود المسماة، المجلد الأول، عقد البيع، المرجع السابق، رقم ٤٥، ص ٨٥؛ سميحة القليوبى، شرح قانون التجارة المصرى...، المرجع السابق، رقم ٣١، ص ٣٧٧؛ هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٥٧٤، ص ٦٢٦.

(٤) نصت الفقرة الثالثة من المادة ٤٣٠ من التقنين المدنى على "إذا وفيت الأقساط جميعاً، فإن انتقال الملكية إلى المشترى يعتبر مستنداً إلى وقت البيع" انظر: سليمان مرقس، شرح القانون المدنى، ٣، العقود المسماة، المجلد الأول، عقد البيع، المرجع السابق، رقم ٤٥، ص ٨٥. وما بعدها؛ سميحة القليوبى، شرح قانون التجارة المصرى...، المرجع السابق، رقم ٣١، ص ٣٧٧ وما بعدها.

(٥) سميحة القليوبى، شرح قانون التجارة المصرى...، المرجع السابق، رقم ٣١، ص ٣٧٨.

بوعد بالبيع فى حالة استيفاء الثمن كله[١]، وفى هذه الحالة يكون الإيجار صورياً لإخفاء القصد الحقيقى وهو البيع بالتقسيط[٢]؛ "إذ يصف المتعاقدان العقد بأنه إيجار وأن أقساط الثمن هى الأجرة مقسطة"[٣].

**١٢٦- أوجه الشبه بين عقد التأجير التمويلى وعقد البيع بالتقسيط[٤] :**

١- يرجع وجه الشبه بين العقدين إلى وحدة الدور الذى يؤديانه "وهو الحصول على الائتمان"[٥].

٢- يتفق العقدان فى مراعاة سلسلة المدفوعات النقدية (القيمة الإيجارية) التى دفعت طوال مدة عقد الإيجار عند تحديد الثمن بالنسبة لعقد التأجير التمويلى طبقاً للفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى، والمادة العشرين من اللائحة التنفيذية للقانون سالف الذكر، وكذلك بالنسبة لعقد البيع بالتقسيط؛ إذ يتم حساب كل الأقساط التى دفعها المشترى طوال فترة التقسيط عند تحديد الثمن[٦].

---

(١) كمال محمد أبو سريع، القانون التجارى فى العقود التجارية، المرجع السابق، رقم ٢٨، ص ٣٣.

(٢) انظر : على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٢٨، ص ٤١؛ عبد الرزاق أحمد السنهورى، الوسيط فى شرح القانون المدنى، ٤، العقود التى تقع على الملكية، المجلد الأول (البيع والمقايضة)، المرجع السابق، رقم ٩٢ وما بعده، ص ١٧٣ وما بعدها؛ كمال محمد أبو سريع، القانون التجارى فى العقود التجارية، المرجع السابق، رقم ٢٩، ص ٣٣ وما بعدها؛ سليمان مرقس، شرح القانون المدنى، ٣، العقود المسماة، المجلد الأول، عقد البيع، المرجع السابق، رقم ٤٥، ص ٨١ وما بعدها؛ هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٥٧٣، ص ٦٢٥.

(٣) عبد الرزاق أحمد السنهورى، الوسيط فى شرح القانون المدنى، ٤، العقود التى تقع على الملكية، المجلد الأول (البيع والمقايضة)، المرجع السابق، رقم ٩٣، ص ١٧٧ وما بعدها.

(4) BHIL, Le droit de la vente, vente mobilière, op. cit., n° 389 p. 185.

(٥) حسام الدين كامل الأهوانى، عقد الإيجار فى القانون المدنى وقوانين إيجار الأماكن، ط ٣، ١٩٩٨، رقم ٢٣، مشار إليه فى حمد الله محمد حمد الله، النظام القانونى...، المرجع السابق، هامش رقم ٢،ص ١٣٠.

(٦) نصت الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ على "للمستأجر الحق فى اختيار شراء المال المؤجر كله أو بعضه فى الموعد وبالثمن المحدد فى العقد، على أن يراعى فى تحديد الثمن مبالغ الأجرة التى أداها..." ونصت المادة العشرين من اللائحة التنفيذية للقانون سالف الذكر على "للمستأجر الحق فى اختيار شراء المال المؤجر كله أو بعضه بالثمن المحدد فى العقد، على أن يراعى فى تحديد الثمن المبالغ التى أداها للمؤجر".

**١٢٧ـ أوجه الإختلاف بين عقد التأجير التمويلي وعقد البيع بالتقسيط :**

١ـ في عقد التأجير التمويلي، طبقاً للفقرة (أ) من المادة التاسعة عشرة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المعدل بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ يفسخ عقد التأجير التمويلي من تلقاء نفسه في حالة عدم قيام المستأجر بسداد الأجرة المتفق عليها في المواعيد، وبالتالي يستطيع المؤجر استرداد الأصل الإنتاجي محل عقد التأجير التمويلي باعتباره مازال مالكاً له، ولا يترتب على الفسخ عودة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد، بمعنى أن المستأجر (المشروع المستفيد) لا يسترد الأجرة التي أداها طوال مدة العقد لأنها كانت مقابل انتفاعه بالمال المؤجر[١]. أما في حالة البيع بالتقسيط[٢] فقد استحدث المشرع التجاري حكماً جديداً في المادة ١٠٥ من القانون رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ بهدف حماية المستهلك بالتقسيط باعتباره الطرف الضعيف؛ إذ يتضح من نص الفقرة الأولى من المادة ١٠٥ من القانون سالف الذكر أنه لا يجوز الحكم بفسخ البيع إذا اتضح أن المشتري بالتقسيط قد نفذ ٧٥% من التزاماته[٣]. "وهذا النص يقرر حكماً آمراً فيما يتعلق بعدم جواز الفسخ لعدم الوفاء بباقي الأقساط إذا بلغت حصيلة ما سدده المشتري ثلاثة أرباع الثمن أو أكثر"[٤]، حتى لا يفقد المشتري هذه السلعة بعد سداد جزء كبير من ثمنها، وهذا الحكم لا يجوز الاتفاق على مخالفته. أما بالنسبة للبائع فيمكنه الرجوع على المشتري "لاستيفاء الجزء الباقي من

---

(١) انظر : حمد الله محمد حمد الله، النظام القانوني...، المرجع السابق، رقم ١٠٣،ص ١٢٩.

(٢) ويسمى العقد في هذه الحالة بالبيع بالتقسيط مع الاحتفاظ بالملكية على سبيل الضمان. لمزيد من التفاصيل راجع في ذلك هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي...، المرجع السابق، رقم ٥٦٩ وما يليه،ص ٦٢١ وما بعدها.

(٣) نصت الفقرة الأولى من المادة ١٠٥ من قانون التجارة الجديد رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ على أنه "إذا لم يدفع المشتري أحد أقساط الثمن المتفق عليه فلا يجوز الحكم بفسخ البيع إذا تبين أنه قام بتنفيذ خمسة وسبعين في المائة من التزاماته". انظر : على البارودي، العقود وعمليات البنوك التجارية وفقاً لأحكام قانون التجارة رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ٢٠٠١، رقم ٣٧، ص ٤٢.

(٤) سميحة القليوبي، شرح قانون التجارة المصري...، المرجع السابق، رقم ٣٠، ص ٣٧٥.

الثمن بالطرق القانونية العادية"[١]. أما إذا حُكم بفسخ البيع وكانت حصيلة ما دفعه المشترى لا تبلغ ٧٥% من ثمن الشئ المبيع؛ فى هذه الحالة يلتزم البائع برد كل الأقساط التى حصل عليها من المشترى بعد خصم ما يوازى أجرة انتفاع الأخير بالشئ المبيع علاوة على تعويض عن الضرر الذى لحق بالشئ المبيع نتيجة سوء استعمال المشترى له طبقاً للفقرة الثانية من المادة ١٠٥ من القانون سالف الذكر[٢]، كما نصت الفقرة سالفة الذكر على أن "يقع باطلاً كل اتفاق على تحميل المشترى التزامات أشد من ذلك". مؤدى ذلك أن أى اتفاق بين البائع والمشترى يُحمل الأخير بالتزامات أخرى يكون باطلاً[٣]. ويتضح لنا من نص الفقرة الثانية من المادة ٤٣٠ مدنى أنه إذا كان الثمن يدفع على أقساط فيجوز للمتعاقدين أن يتفقا على أن يستبقى البائع جزءاً منه تعويضاً له عن فسخ البيع كشرط جزائى فى العقد وتطبق عليه أحكام الشروط الجزائية[٤] وأهمها ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة ٢٤٠ من التقنين المدنى بقولها : ""يجوز للقاضى أن يخفض هذا التعويض إذا أثبت المدين أن التقدير كان مبالغا فيه إلى درجة كبيرة، أو أن الالتزام الأصلى قد نفذ فى جزء منه". وتقدير حجم الضرر مسألة تخضع لتقدير القاضى[٥].

---

(١) سميحة القليوبى، شرح قانون التجارة المصرى...، المرجع السابق، رقم ٣٠، ص ٣٧٥.

(٢) انظر : على البارودى، العقود وعمليات البنوك التجارية...، المرجع السابق، رقم ٣٧، ص ٤٢.

(٣) انظر : سميحة القليوبى، شرح قانون التجارة المصرى...، المرجع السابق، رقم ٣٠، ص ٣٧٥ وما بعدها؛ على البارودى، العقود وعمليات البنوك التجارية...، المرجع السابق، رقم ٣٧، ص ٤٢.

(٤) حمد الله محمد حمد الله، القانون التجارى (الأوراق التجارية، عمليات البنوك - الإفلاس - العقود التجارية)، دار النهضة العربية، ١٩٩٨ - ١٩٩٩م، رقم ٤٦٦ مشار إليه فى حمد الله محمد حمد الله، النظام القانونى لإيجار الطائرة...، المرجع السابق، هامش رقم ٢، ص ١٣١؛ سليمان مرقس، شرح القانون المدنى، ٣، العقود المسماة، المجلد الأول، عقد البيع، المرجع السابق، رقم ٤٥، ص ٨٣ وما بعدها.

(٥) حول موقف القضاء الفرنسى من الشروط الجزائية التعسفية انظر :
J. GHESTIN, Traité de droit civil : Les obligations, La responsabilité : effets, par G. VINEY, L.G.D.J., Paris, 1988, n° 233 p. 324 et s.

٢- فى عقد البيع بالتقسيط، "تتجه نية طرفى العقد من بداية إبرامه إلى التصرف بالبيع فى الشئ محل العقد"[١] مع تأجيل الوفاء بالثمن أو دفعه على أقساط دورية لعدم مقدرة المشترى على الدفع الفورى. أما فى عقد التأجير التمويلى، فهدف شركة التأجير التمويلى هو تمويل مشروع فى حاجة إلى أصول إنتاجية لممارسة نشاطه ولا يقدر على شرائها فتتولى الشركة شراءها وتأجيرها له لمدة معينة مع إعطائه الحق فى شرائها فى نهاية المدة المتفق عليها للعقد بثمن يراعى فى تقديره ما دفعه من أجرة طوال مدة عقد الإيجار[٢].

٣- فى عقد التأجير التمويلى تنتقل ملكية الشئ محل عقد التأجير التمويلى إلى المشروع المستفيد (المستأجر) فى نهاية مدة عقد الإيجار إذا استعمل خيار الشراء المقرر له وبعد أدائه المبلغ المتفق عليه فى العقد، طبقاً للفقرة الثانية من المادة الثانية عشرة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ التى تنص على أنه: "إذا اشترى المستأجر المال المؤجر فلا تنتقل ملكيته إليه إلا إذا قام بسداد كامل الثمن المحدد فى العقد". ويتضح من نص تلك الفقرة أن وقت انتقال الملكية إلى المشروع المستفيد هو وقت استعماله خيار الشراء المقرر له فى نهاية مدة العقد وبعد أدائه الثمن المتفق عليه. فمن المقرر أن الشركة تحتفظ بملكيتها للأصول المؤجرة طوال مدة العقد وفى نهاية تلك المدة تمنح المشروع المستفيد مكنة شرائها كأحد الخيارات الثلاثة المتاحة له فى نهاية المدة المتفق عليها للعقد؛ مؤدى ذلك أنه باستعمال المشروع المستفيد خيار الشراء ودفع الثمن تنتقل إليه الملكية. أما فى عقد البيع بالتقسيط فالأمر مختلف. "فالملكية تنتقل إلى المشترى بمجرد إبرام العقد"[٣] رغم الاتفاق على تقسيط الثمن، إذ لا يترتب على تقسيط الثمن تأجيل نقل الملكية إلى المشترى([٤])، إلا إذا اتفق الطرفان على احتفاظ البائع

---

(١) فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٦٨.
(٢) المرجع السابق، نفس الموضع.
(٣) حمد الله محمد حمد الله، النظام القانونى لإيجار الطائرة...، المرجع السابق، رقم ١٠٤، ص ١٣٢؛ على البارودى، العقود وعمليات البنوك التجارية...، رقم ٣٦، ص ٤١.
(٤) انظر : سليمان مرقس، شرح القانون المدنى، ٣، العقود المسماة، المجلد الأول، عقد البيع، المرجع السابق، رقم ٤٥، ص ٨٥؛ عبد الرزاق أحمد السنهورى، الوسيط فى شرح القانون المدنى، ٤، العقود التى تقع على الملكية، المجلد الأول=

بملكيته للشئ المبيع حتى يحصل على بقية أقساط الثمن[١]، وهذا الشرط هو ما قررته كل من الفقرة الأولى من المادة ٤٣٠ من التقنين المدنى كما سبق وأوضحنا، والفقرة الأولى من المادة ١٠٦ من قانون التجارة الجديد رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩، وفى هذه الحالة تنتقل الملكية إلى المشترى معلقة على شرط واقف هو استيفاء البائع كامل الثمن وبأداء المشترى كامل الثمن المتفق عليه يتحقق الشرط وتنتقل الملكية إليه بأثر رجعى[٢].

٤- فى عقد التأجير التمويلى يشترط أن يكون المال المؤجر لازماً لمباشرة نشاط إنتاجى سلعى أو خدمى طبقاً للفقرة السابعة من المادة الأولى من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المعدلة بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١. أما فى البيع بالتقسيط فلا يشترط ذلك.

---

=(البيع والمقايضة)، المرجع السابق، رقم ٩٢، ص ١٧٣ وما بعدها؛ عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٢٥، ص ٤٨؛ على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٢٨، ص ٤١.

(١) "هذا الشرط (شرط الاحتفاظ بالملكية) منظم فى القانون الفرنسى بموجب القانون رقم ٨٠-٣٣٥ الصادر فى ١٢ مايو لسنة ١٩٨٠ ومنشور فى داللوز ١٩٨٠، فهذا القانون جعل من شرط الاحتفاظ بالملكية شرطاً يحتج به على الغير وجعله سارياً فقط فى مجال عقود البيع، ويشترط لسريان هذا الشرط الكتابة فلا يمكن أن يكون هذا الشرط ضمنياً وإنما يشترط لسريانه أن يكون بشكل صريح ولا يهم شكل الكتابة بأية طريقة، وقد جرى القضاء حتى قبل تنظيم هذا الشرط بقانون على إمكانية الاحتجاج بهذا الشرط تجاه الغير وبصفة خاصة تجاه جماعة الدائنين، خاصة فى حالة التسوية القضائية والتصفية وتسوية الأموال المشتراة".

"Cette clause, qui constitue une garantie presque totale pour le vendeur. diffère le transfert de la propriété de la chose vendue jusqu'au paiement intégral du prix. Le vendeur peut donc reprendre la chose puisqu'il en est toujours propriétaire. Mais la jurisprudence a longtemps considéré qu'une telle clause, valable entre les parties, était inopposable aux tiers, et notamment à la masse des créanciers en cas de règlement judiciaire ou de liquidation de biens de l'acheteur. La loi n° 80-335 du 12 mai 1980 (D 1980, 200), a réglementé la clause de réserve de propriété et l'a rendue opposable aux tiers sous certaines conditions et uniquement dans le cadre des contrats de vente" L BIHL. Droit de la vente. vente mobilière manuel op cit . n°604 p 277 et s CA Rouen. 1er oct 1981. Gaz. Pal 1981 2 Som. 300

هذا الحكم مشار إليه فى L. BIHL المرجع السابق، هامش رقم ٤٧، ص ٢٧٨

(٢) على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٢٨، ص ٤٠

٥- "يتمتع المؤجر التمويلى بحماية قانونية فعالة"[١]، إذ نصت المادة التاسعة عشرة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المعدلة بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ على أن : "يعد العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى إعذار أو اتخاذ إجراءات قضائية فى الحالات الآتية :

١- عدم قيام المستأجر بسداد الأجرة المتفق عليها فى المواعيد ووفقا للشروط المتفق عليها فى العقد، ومرور ثلاثين يوما على فوات هذه المواعيد ما لم يتضمن العقد مدة أطول. ٢- إشهار إفلاس المستأجر أو إعلان إعساره، وفى هذه الحالة لا تدخل الأموال المؤجرة فى أموال التفليسة ولا فى الضمان العام للدائنين. على أنه يجوز لأمين التفليسة أن يخطر المؤجر بكتاب مسجل خلال ثلاثين يوما من تاريخ الحكم الصادر بإشهار الإفلاس برغبته فى استمرار العقد، وفى هذه الحالة يستمر العقد قائما بشرط أداء القيمة الإيجارية فى مواعيدها. ٣- اتخاذ إجراءات التصفية قبل المستأجر إذا كان شخصا اعتباريا سواء أكانت تصفية إجبارية أو اختيارية، ما لم تكن بسبب الاندماج، وبشرط عدم الإخلال بحقوق المؤجر المنصوص عليها فى العقد. ٤- وفاة المستأجر أو الشريك المتضامن فى شركة الأشخاص المستأجرة ما لم يطلب الورثة أو الشريك المتضامن الجديد استكمال تنفيذ العقد خلال ثلاثين يوما من تاريخ الوفاة". ويتضح مما سبق أن شركة التأجير التمويلى تتمتع بأقوى الحقوق العينية وهو حق الملكية؛ إذ إن احتفاظها بملكية الأصل المؤجر طوال مدة العقد يمكنها من استرداده فى حالة امتناع المستأجر عن دفع الأجرة، ويقيها من خطر إعساره أو إفلاسه فلا تدخل الأصول المؤجرة فى التفليسة ولا تخضع الشركة لقسمة الغرماء، وكذلك فى حالة وفاة المستأجر إلا إذا طلب الورثة الاستمرار فى العقد. أما البيع بالتقسيط فهو على العكس؛ حيث إن الشىء المبيع بالتقسيط قد انتقلت ملكيته للمشترى منذ لحظة إبرام عقد البيع، وبالتالى لا يستطيع البائع بالتقسيط استرداد الشئ المبيع من تفليسة المشترى

---

(١) حمد الله محمد حمد الله، النظام القانونى لإيجار الطائرة...، المرجع السابق، رقم ١٠٤، ص ١٣٣.

"فى حالة إشهار إفلاسه قبل سداد ثمن المبيع، وإنما يعتبر دائناً عادياً بالثمن أو ما تبقى منه، ويدخل فى التفليسة ويخضع لقسمة الغرماء"[١].

٦- طبقاً للمادة السادسة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ لا يحتج على شركة التأجير التمويلى (المؤجر) بأى تصرف للمشروع المستفيد (المستأجر) بالبيع فى الشئ محل العقد قبل استعمال الأخير خيار الشراء المقرر له فى نهاية مدة العقد وأدائه للأول الثمن المتفق عليه حتى ولو كان هذا الغير حسن النية. ويتضح من ذلك أن هذا العقد يؤمن المؤجر من مخاطر تصرف المستأجر فى الشئ محل العقد. أما فى عقد البيع بالتقسيط، فإن الحال على العكس من ذلك، بمعنى أنه إذا باع المشترى بالتقسيط الشئ محل عقد البيع بالتقسيط قبل أدائه القسط الأخير من الثمن فإن هذا البيع يسرى فى مواجهة البائع إذا كان المشترى الثانى حسن النية؛ إذ يمكن لهذا المشترى الأخير أن "يتمسك بقاعدة الحيازة فى المنقول سند الملكية"[٢]إلا إذا أثبت البائع سوء نية المتصرف إليه (المشترى الثانى)، أى علمه بعدم أداء المشترى الأول لكامل الثمن وقت التصرف وذلك طبقاً للفقرة الأولى من المادة ١٠٧ من قانون التجارة رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩[٣]، وقد نص المشرع فى الفقرات الأولى والثانية والثالثة من المادة ١٠٧ من القانون سالف

---

(١) حمد الله محمد حمد الله، النظام القانونى...، المرجع السابق، رقم ١٠٤، ص ١٣٣ وما بعدها؛ على البارودى، العقود وعمليات البنوك التجارية...، رقم ٣٨، ص ٤٣.

(٢) عبد الرزاق السنهورى، الوسيط فى شرح القانون المدنى، أسباب كسب الملكية، دار النهضة العربية، ١٩٦٨، ص ١١٣٥ وما بعدها مشار إليه فى حسين الماحى، آثار شرط الاحتفاظ بالملكية...، ص ١٣٩؛ عماد الشربينى، القانون التجارى الجديد...، المرجع السابق، ص ١١٣؛ على البارودى، العقود وعمليات البنوك التجارية...، رقم ٣٩، ص ٤٣ وما بعدها.

(٣) نصت الفقرة الأولى من المادة ١٠٧ من قانون التجارة رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ على أنه "لا يجوز للمشترى التصرف فى المبيع قبل أداء الأقساط بأجمعها إلا بإذن مكتوب من البائع وكل تصرف يجريه المشترى بالمخالفة لهذا الحكم لا يكون نافذاً فى حق البائع إذا أثبت علم المتصرف إليه وقت إجراء التصرف بعدم أداء الثمن كله" مؤدى ذلك أن التصرف لا ينفذ فى مواجهة البائع إذا أثبت سوء نية المتصرف إليه (المشترى الثانى) بأن كان يعلم أن المشترى (المتصرف) لم يسدد بقية أقساط الثمن

الذكر[١] على الجزاء المترتب على تصرف المشترى فى الشئ المبيع بالتقسيط قبل أداء الثمن كاملاً[٢]، فقرر جزاءين أحدهما مدنى وهو عدم نفاذ تصرف المشترى فى مواجهة البائع بشرط إثبات سوء نية المشترى الثانى (المتصرف إليه)، أى علمه بوجود الشرط المانع من التصرف لعدم وفاء المشترى بكامل الثمن. أما الجزاء الآخر فهو جزاء جنائى يتمثل فى الحبس مدة لا تجاوز ستة أشهر والغرامة التى لا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين[٣].

## المطلب الرابع

## عقد التأجير التمويلى والقرض

١٢٨- نظراً لأن القرض صورة من صور التمويل[٤]، فقد ذهب البعض إلى تكييف عقد التأجير التمويلى على أنه "قرض تمنحه شركة التأجير التمويلى إلى المشروع المستفيد"[٥] فى صورة تمويل عينى متمثل فى الآلات والمعدات التى يحتاجها هذا المشروع وبالمواصفات التى تتفق

---

(١) نصت الفقرة الثانية من المادة ١٠٧ من قانون التجارة رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ على أنه "للبائع عند تصرف المشترى فى المبيع قبل أداء أقساط الثمن بأكملها وبغير إذن منه أن يطالب المشترى بأداء الأقساط الباقية فورا" مؤدى ذلك أنه علاوة على عدم نفاذ التصرف فى مواجهة البائع فى حالة سوء نية المتصرف إليه فإن للبائع مطالبة المشترى بدفع الأقساط الباقية من الثمن فى الحال. كما نصت الفقرة الثالثة من المادة سالفة الذكر على أن "يعاقب المشترى عند مخالفة أحكام الفقرة الأولى بالحبس مدة لا تجاوز ستة أشهر وبغرامة لا تجاوز ٥٠٠ جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين. ويسرى على هذه الجريمة حكم المادة ١٨ مكرر (أ) من قانون الإجراءات الجنائية...".

(٢) سميحة القليوبى، شرح قانون التجارة المصرى...، المرجع السابق، رقم ٣٣، ص ٣٧٩ وما بعدها.

(٣) انظر : على البارودى، العقود وعمليات البنوك التجارية...، رقم ٣٩، ص ٤٣ وما بعدها؛ عماد الشربينى، القانون التجارى الجديد...، المرجع السابق، ص ١١٥ وما بعدها.

(٤) انظر : سميحة القليوبى، شرح قانون التجارة المصرى...، المرجع السابق، رقم ١، ص ٦٢٣؛ سليمان مرقس، شرح القانون المدنى، ٣، العقود المسماة، المجلد الأول، عقد البيع، المرجع السابق، رقم٢٧، ص ٢٨ وما بعدها؛ عبد الرزاق أحمد السنهورى، الوسيط فى شرح القانون المدنى، ٤، العقود التى تقع على الملكية، المجلد الأول (البيع والمقايضة)، المرجع السابق، رقم ١١، ص ٣٣ وما بعدها.

(٥) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٥٥٧، ص ٦٠٦.

مع طبيعة نشاطه، ويتقرر لهذا الأخير الانتفاع بتلك الآلات والمعدات بموجب عقد إيجار. وفى المقابل يمثل احتفاظ شركة التأجير التمويلى بملكية الأصل المؤجر طوال مدة العقد الضمان الحقيقى لاسترداد التمويل الممنوح للمشروع المستفيد فى صورة القرض(١).

**أوجه الشبه بين عقد التأجير التمويلى وعقد القرض :**

١٢٩- يتمثل وجه الشبه بين العقدين فى "الآثار المترتبة على عقد القرض"(٢)؛ إذ إن المشروع المستفيد يستبدل القرض النقدى بقرض عينى؛ بمعنى أنه بدلاً من حصوله على القرض فى صورة نقدية وقيامه بشراء ما يحتاج إليه من معدات إنتاجية لتشغيل مشروعه، ثم سداده مبلغ القرض لشركة التأجير التمويلى على أقساط تدفع بشكل دورى مع الفوائد المستحقة عن هذا المبلغ، فإنه يحصل على الائتمان (القرض) من شركة التأجير التمويلى فى صورة عينية من خلال تقديم طلب الاستئجار يطلب فيه من شركة التأجير التمويلى (المقرض) تمويل مشروعه بشراء ما يحتاج إليه من معدات وتأجيرها له لمدة معينة تكون فى الغالب مدة استهلاك تلك الأصول. فمن المعروف أن مدة عقد التأجير التمويلى يتم تحديدها على ضوء العمر الاقتصادى المفترض للأصل المؤجر، ثم يرد مبلغ التمويل الذى دفعته الشركة فى صورة ثمن لشراء تلك المعدات على أقساط تدفع بشكل دورى؛ حيث إن هذه الأجرة تحدد بشكل يسمح بتغطية ثمن شراء الأصل المؤجر والفائدة وهامش ربح مرض، ومصاريف إتمام الصفقة(٣).

ويتضح مما سبق أن المقترض أو المشروع المستفيد يحصل فى الحالتين على الائتمان ويسدده على أقساط تدفع بشكل دورى مع الفائدة المستحقة عن المبلغ.

**١٣٠- أوجه الاختلاف بين العقدين :**

**١- تعريف القرض :**

عرفت المادة ٥٣٨ من التقنين المدنى القرض بأنه: "عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقترض ملكية مبلغ من النقود أو أى شىء مثلى

---

(1) CALON, La location des biens d'équipement ou "leasing", D. 1964, Chr. 15, p. 98.
مشار إليه فى هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى، المرجع السابق، هامش رقم ١، ص ٦٠٦

(٢) على سيد قاسم، الجوانب القانونية، المرجع السابق، رقم ٦٦، ص ٨١

(٣) المرجع السابق، نفس الموضع.

آخر، على أن يرد إليه المقترض عند نهاية القرض شيئا مثله في مقداره ونوعه وصفته". ويتضح من ذلك أن "القرض من العقود الواردة على الملكية، فبموجب عقد القرض تنتقل ملكية الشيء من المقرض إلى المقترض" [١]، ويتضح من نص المادة سالفة الذكر أن المقترض لا يلتزم برد نفس الأشياء التى اقترضها بل يرد أشياء مماثلة لها فى المقدار والنوع والصفة[٢]. ويترتب على ذلك أن المقترض إذا تصرف فى الأشياء محل عقد القرض لا يعد مبدداً ومرتكباً لجنحة خيانة الأمانة التى يعاقب عليها بالمادة ٣٤١ من قانون العقوبات[٣]. أما فى عقد التأجير التمويلى، فتحتفظ شركة التأجير التمويلى بملكيتها للأصول محل عقد التأجير طوال مدة العقد، وفى نهاية مدة العقد يكون المستأجر بالخيار بين ثلاثة خيارات : إما شراء الأصل المؤجر، وفى هذه الحالة يراعى مبالغ الأجرة التى دفعها المستأجر طوال مدة العقد؛ إذ يكون الثمن هو القيمة المتبقية التى لم تغطها أقساط الأجرة، أو تجديد عقد الإيجار لمدة أخرى، أو رد الأصل المؤجر، وإلا اعتبر مبدداً ومرتكباً لجنحة خيانة الأمانة "abus de confiance" المعاقب عليها بالمادة ٣٤١ عقوبات[٤].

**٢- الفوائد الاتفاقية :**

فى عقد القرض يحسب العائد وفقاً للسعر الذى يتعامل به البنك المركزى، ما لم يتفق على مقابل أقل طبقاً للفقرة الثالثة من المادة خمسين

---

(١) على سيد قاسم، الجوانب القانونية للايجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٦٧، ص ٨١ ؛ ولمزيد من التفاصيل راجع فى ذلك : رياض فخرى، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلى، المرجع السابق، ص ٢٣٥ وما بعدها.

(٢) انظر : على سيد قاسم، الجوانب القانونية للايجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٦٧، ص ٨١ ؛ عبد الرزاق أحمد السنهورى، الوسيط فى شرح القانون المدنى، العقود التى تقع على الملكية، المجلد الثانى، الهبة والشركة والقرض والدخل الدائم والصلح، الجزء الخامس، دار إحياء التراث العربى، بيروت، بدون سنة نشر، رقم ٢٩٤، ٢٩٥، ٣١٣.ص ٤٥١ وما بعدها؛ سميحة القليوبى، شرح قانون التجارة المصرى...، المرجع السابق، ص ٦٢٩؛ رياض فخرى، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلى، المرجع السابق، ص ٢٤٤ وما بعدها.

(٣) انظر : على جمال الدين عوض، عمليات البنوك، القاهرة، ١٩٨٦،رقم ٢٧، مشار إليه فى على سيد قاسم، الجوانب القانونية للايجار التمويلى، المرجع السابق، هامش رقم ٤، ص ٨١.

(٤) على سيد قاسم، الجوانب القانونية للايجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٦٧، ص ٨١.

من قانون التجارة الجديد رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩. أما فى عقد التأجير التمويلى فـهذا القيد غير موجود.

### ١٣١- مزايا نظرية القرض :

١- تساعد هذه النظرية على بيان أهمية حق الملكية بالنسبة لشركة التـأجير التمويلى[١].

٢- تساعد هـذه النظريـة علـى "تفسـير تحمـل المشـروع المسـتفيد للأعبـاء والمخاطر الناشئة عن الانتفاع بالأصل"[٢].

### ١٣٢- الانتقادات الموجهة إلى نظرية القرض[٣] :

لا تصلح نظرية القرض كأساس لتكييف عقد التـأجير التمويلـى؛ لعجزها عن تفسير الخيار الثلاثى المتاح للمشروع المسـتفيد فـى نهايـة مـدة العقد؛ فإذا كانت تفسر تملك المشروع المستفيد الأصل فإنها لا تفسر اختياره رده إلى شركة التأجير التمويلى أو تجديد الإيجار[٤].

## المطلب الخامس

## عقد التأجير التمويلى وعقد التأجير التشغيلى "Renting"

### تعريف عقد التأجير التشغيلى "Renting"[٥] :

---

(١) انظر : هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السـابق، رقم ٥٦٥، ص ٦١٤.

(٢) المرجع السابق، نفس الموضع.

(٣) حول هذه الانتقادات انظر : المرجع السابق، ، رقم ٥٦٣، ص ٦١١ وما بعدها.

(4) MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe, op. cit., n° 330, p. 268; Cass. Civ. 8 juin 1969 et 3 mai 1973.
هذه الأحكام مشار إليها فـى MARIO GIOVANOLI، المرجـع السـابق، هامش رقم ١٣٨، ص ٢٦٨.

(5) "Dans le leasing opérationnel (operating lease), d'une durée plus courte (un, deux, trois ans) que celle de la vie économique de l'équipement loué, le bailleur prévoit la succession de deux ou plusieurs preneurs. La valeur résiduelle du bien à l'expiration du premier contrat est ici souvent importante; mais le locataire ne bénéficie d'aucune option d'achat. Cette technique est d'ailleurs pratiquée non plus par une institution financière mais par le fabricant ou le distributeur qui assure, selon le contrat, divers services d'entretien. C'est, suivant la terminologie américaine, du true lease (vrai louage), à la différence de la formule précédente, particulièrement adapté aux problèmes des entreprises incapables de prévoir leur développement ou celui de leurs activités annexes (informatique ou de transport...). BEY et GAVALDA, Le crédit-bail mobilier, op.cit., p. 113 et s.; P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op.cit., p. 16

١٣٣- عقد التأجير التشغيلى هو عقد إيجار تقليدى يتم بين المؤجر والمستأجر [١] ولكن يرد على منقولات معينة، كالشاحنات وعربات السكك الحديدية[٢]، وبموجب هذا العقد تقوم الشركة المالكة لهذه النوعية من المنقولات بتأجير تلك المنقولات للمستأجر لاستعمالها لفترة زمنية محددة مقابل الأجرة المتفق عليها وهى عادة مدة قصيرة. ويلجأ المشروع المستأجر إلى هذا العقد لمواجهة أمر عارض يتمثل فى زيادة الطلب على منتجاته وعدم كفاية الآلات الموجودة لديه لتغطية هذه الزيادة [٣]. ولا يفضل المشروع المستأجر شراء آلات جديدة لمواجهة هذه الزيادة خشية أن تصبح تلك الآلات بعد فترة قصيرة طاقة غير مستغلة فى حالة عدم وجود طلبات أخرى على منتجاته ولذا يفضل الحصول عليها بطريق التأجير [٤].

**١٣٤- أوجه التشابه بين عقد التأجير التمويلى وعقد التأجير التشغيلى "Renting":**

١- المستأجر فى كل منهما يحتاج إلى منقولات معينة تتفق مع طبيعة نشاطه ولا يملك القدرة المالية لشراء تلك المعدات، لذا يلجأ إلى إحدى الشركات المتخصصة فى إيجار تلك المنقولات ليحصل عليها بطريق الإيجار بدلا من الشراء.

٢- المؤجر فى كلا العقدين، يظل محتفظا بملكيته للمال المؤجر طوال مدة العقد[٥]، فى حين أن المستأجر يتمتع فقط بحق الانتفاع؛ ومؤدى ذلك أن كلا العقدين يقومان على "الفصل بين المنفعة والملكية"[٦]، فتكون

---

(١) حمد الله محمد حمد الله، النظام القانونى لإيجار الطائرة...، المرجع السابق، رقم ١٠٥، ص ١٣٥.

(٢) فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٨٣.

(٣) على سيد قاسم، الجوانب القانونية...، المرجع السابق، رقم ٦٠، ص ٧٥؛ محمود محمد فهمى، بحث فى التأجير التمويلى كوسيلة من وسائل التمويل، المرجع السابق، ص ٧١.

(4) P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op.cit., P. 16; CA. Poitiers, 24 fév. 1993, R. des Huissiers de justice, Table analytique quinquennale, 1993-997, par ROLAND SOULARD, 51ème année, numéro spécial, n° 94-476.

(٥) حمد الله محمد حمد الله، النظام القانونى لإيجار الطائرة...، المرجع السابق، رقم ١٠٦، ص ١٣٥ وما بعدها.

(٦) على سيد قاسم، الجوانب القانونية...، المرجع السابق، رقم ٦٠، ص ٧٥.

الشركة المتخصصة فى التأجير "(المؤجر) هى المالك، والمشروع المستأجر حائزاً منتفعاً"[١].

**١٣٥- أوجه الاختلاف بين العقدين[٢]:**

١- عقد التأجير التمويلى عقد ذو طابع تمويلى[٣]؛ ومؤدى ذلك أن دور المؤجر (شركة التأجير التمويلى) هو التمويل فقط، أى دفع ثمن شراء الآلة دون التدخل فى اختيارها أو مطابقتها للمواصفات، لأن المستأجر هو الذى يتولى عملية الاختيار بما يتفق مع طبيعة نشاطه وهو الذى

---

(١) حمد الله محمد حمد الله، النظام القانونى لإيجار الطائرة...، المرجع السابق، رقم ١٠٦، ص ١٣٥ وما بعدها؛ فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٨٣ وما بعدها.

(٢) "فعقد التأجير التشغيلى يتميز بأنه عقد قصير المدة ويلقى على عاتق الشركة المسئولية عن صيانة وضمان المال المؤجر، وهذا التكييف لا ينطبق على العقد المنصب على مال من أجل تجهيز مشروع من المشروعات عندما يكون لأحد الأطراف الموكل من قبل طرف آخر كامل الحرية فى اختيار الآلات وطريقة التسليم وأن دور الطرف الآخر لا ينصرف إلا للتمويل فقط اكتفاءاً بالتصديق على عقد البيع معفياً نفسه من الالتزام بالصيانة وضمان الشئ ومتى كانت مدة العقد تتماثل مع الفترة التشغيلية للآلة، ومتى كانت طرق الفسخ الممنوحة للمستأجر تطبق بشكل استثنائى ومتروكة لمحض تقدير المؤجر، وأن غياب شرط صريح متضمناً حق خيار الشراء الممنوح للمستأجر بقيمته المتبقية ليس له تأثير على تكييف العقد بأنه عقد تأجير تمويلى حيث تحتسب هذه القيمة على أساس مدفوعات الإيجار وثمن الآلة، وهذا الاشتراط الذى لا محل له فى عقود الإيجار العادية يمث وعداً بالبيع من جانب واحد ألا وهو المؤجر" لمزيد من التفاصيل حول أوجه الاختلاف بين عقد التأجير التمويلى وعقد التأجير التشغيلي راجع فى ذلك :

CA. Poitiers, 24 fév. 1993, R. des Huissiers, op. cit., n°94-476 : Le contrat de ''Renting'' se caractérise par sa courte durée et la prise en charge par la société de la maintenance et de l'assurance du bien loué. Cette qualification ne peut s'appliquer à un contrat portant sur un bien d'équipement lorsque l'une des parties, mandatée par l'autre, a tout liberté de choix du matériel, des délais et des modalités de livraison, que l'autre partie a un rôle simplement financier et se borne à ratifier la vente en étant décharger de toute obligation d'entretien, de maintenance et d'assurance, que la durée du contrat correspond à la vie économique de l'appareil, que la valeur résiduelle du bien tient compte des versements effectuées à titre de loyers et que les possibilités de résiliation par le locataire sont exceptionnelles et laissées à l'appréciation du pailleur redent ainsi irrévocable la durée du contrat.

(٣) حمد الله محمد حمد الله، النظام القانونى لإيجار الطائرة...، المرجع السابق، رقم ١٠٧، ص ١٣٦.

يحدد المواصفات الفنية للأصول محل العقد. ويترتب على ذلك أن المستأجر هو الذى يتحمل مسئولية عدم المطابقة للمواصفات باعتباره المسئول عن فحصها عند تسلمها من المورد نيابة عن شركة التأجير التمويلى كما "يلتزم المستأجر بصيانة الأصل المؤجر والتأمين عليه"[١]. أما عقد التأجير التشغيلى فهو عقد ذو طابع خدمى؛ حيث إن المال المؤجر مملوك للمؤجر من قبل عملية التأجير أو تولى هو عملية الشراء باعتباره متخصصا فى التعامل فى هذا النوع من المنقولات، ومن ثم فإن المؤجر هو الذى يتحمل بالتزامات "المؤجر العادى؛ كالالتزام بالصيانة وضمان العيوب الخفية"[٢]، لأن المستأجر هنا ليس له دور فى اختيار الأصول محل العقد[٣]، فعقد التأجير التشغيلى إذن "نشاط مادى كعقد الإيجار العادى يستهدف المؤجر من ورائه الحصول على الربح"[٤].

٢- عقد التأجير التمويلى يبرم عادة لمدة طويلة تتراوح بين ٢ : ٥ فى المنقولات، ١٠ : ١٥ فى العقارات[٥]؛ إذ يتم تحديد تلك المدة على أساس العمر الاقتصادى المفترض للآلة، وتكون هذه المدة غير قابلة للإلغاء قبل انقضاء المدة المتفق عليها إلا باتفاق الطرفين حتى تسمح بتغطية العمر الاقتصادى للآلة[٦]. أما عقد التأجير التشغيلى، فيبرم

---

(١) حسام الدين عبد الغنى الصغير، الإيجار التمويلى، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٤، رقم ١١، ص ١٤.

(٢) حمد الله محمد حمد الله، النظام القانونى لإيجار الطائرة...، المرجع السابق، رقم ١٠٧، ص ١٣٨.

(٣) انظر : على سيد قاسم، الجوانب القانونية...، المرجع السابق، رقم ٦١، ص ٧٦؛ عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٢٦، ص ٤٩؛ فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٨٣ وما بعدها؛ هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى، المرجع السابق، رقم ١٢، ص ١٧؛ رياض فخرى، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلى...، المرجع السابق، ص ٤١.

(٤) حمد الله محمد حمد الله، النظام القانونى لإيجار الطائرة...، المرجع السابق، رقم ١٠٧، ص ١٣٧.

(5) P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op.cit., p. 10.

(٦) انظر : حسام الدين عبد الغنى الصغير، الإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ١١، ص ١٥.

P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op.cit., p. 10 et 16.

عادة لمدة قصيرة تتروا ح بين "ستة أشهر إلى ثلاث سنوات"[١]، وهى فترة غير كافية لتغطية العمر الاقتصادى المفترض للأصل المؤجر، لذلك يتم تأجير هذا الأصل لمستأجر آخر بعد انقضاء مدة العقد وهكذا يتتابع عليه أكثر من مستأجر[٢] "الضمان استهلاك رأس المال المستثمر من قبل المؤجر" [٣].

٣- يشترط فى الأصل محل عقد التأجير التمويلى أن يكون لازما لمباشرة نشاط إنتاجى سلعى أو خدمى للمستأجر طبقاً للفقرة السابعة من المادة الأولى من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المعدّلة بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ٢٠٠١. أما محل عقد التأجير التشغيلى، فلا يوجد فيه هذا الشرط[٤].

٤- هناك خيارات ثلاثة يتمتع بها المستأجر فى نهاية مدة العقد فى التأجير التمويلى؛ وهى شراء المال المؤجر، أو تجديد العقد لمدة أخرى وهنا تكون المدة الجديدة بقيمة إيجارية منخفضة عن سابقتها فى المدة الأولى، أو رد المال المؤجر. أما فى عقد التأجير التشغيلى، فلا يتمتع المستأجر بهذه الخيارات فيلتزم برد المال المؤجر فى نهاية مدة العقد، وفى حالة تجديد العقد لمدة أخرى "تكون القيمة الإيجارية مماثلة للقيمة الإيجارية خلال المدة الأولى"[٥] عكس التأجير التمويلى.

---

(١) محمود محمد فهمى، بحث فى التأجير التمويلى كوسيلة من وسائل التمويل، المرجع السابق، ص ٧١.

(٢) حسام الدين عبد الغنى الصغير، الإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ١١، ص ١٤ وما بعدها؛ على سيد قاسم، الجوانب القانونية...، المرجع السابق، رقم ٦١، ص ٧٦؛ عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٢٦، ص ٤٩؛ فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٨٣ وما بعدها؛ هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى، المرجع السابق، رقم ١٢، ص ١٧؛ رياض فخرى، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلى...، المرجع السابق، ص ٤١.

(٣) المراجع السابقة، نفس الموضع.

(٤) انظر : حمد الله محمد حمد الله، النظام القانونى لإيجار الطائرة...، المرجع السابق، رقم ١٠٧، ص ١٣٧ وما بعدها.

(٥) حسام الدين عبد الغنى الصغير، الإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ١١، ص ١٥ وما بعدها.

## المبحث الثانى

## عقد التأجير التمويلى ذو طبيعة خاصة

## Le crédit-bail est un contrat sui Generis

١٣٦- يبدأ عقد التأجير التمويلى بطلب يتقدم به أحد المشروعات التجارية أو الصناعية إلى إحدى شركات التأجير التمويلى لتمويل مشروعه بشرائها ما يلزم هذا المشروع من آلات ومعدات، سواء " لبدء نشاطه التجارى"(١) أو للقيام بعمليات الإحلال والتجديد لمواكبة التطور التكنولوجى، ويرفق بهذا الطلب المعلومات والمستندات التى تكشف عن حقيقة مركزه المالى وقدرته على السداد. وفى ضوء تلك المعلومات تقرر الشركة إما قبول التمويل أو عدم التمويل. وفى حالة قبول التمويل تفوض الشركة المشروع فى التفاوض مع مورد أو منتج الآلات التى اختارها بنفسه فيما يتعلق بأسعار تلك الآلات، واستلامها وتحرير محضر بالاستلام يثبت فيه حالة تلك الآلات ومدى مطابقتها للمواصفات الفنية. ويتضح مما سبق أن دور شركة التأجير التمويلى هو دور تمويلى بحت يقتصر على دفع ثمن الآلات دون التدخل فى مواصفاتها الفنية، لذا فلا تلتزم بضمان العيوب الخفية، وتؤجر الشركة تلك الآلات إلى المشروع المستفيد لمدة غير قابلة للإلغاء قبل انقضاء المدة المتفق عليها والمحددة فى العقد إلا باتفاق الطرفين مقابل القيمة الإيجارية التى يتفقان عليها، ويتمتع المستأجر فى نهاية مدة العقد بثلاثة خيارات؛ إما شراء المال المؤجر، وهنا يتم الشراء بثمن أقل من سعر السوق، لأنه يتم وضع أقساط الأجرة التى سددها طوال مدة العقد فى الاعتبار عند تحديد الثمن، وإما أن يجدد عقد التأجير التمويلى لمدة أخرى، وفى هذه الحالة تكون القيمة الإيجارية منخفضة عن القيمة الإيجارية فى المدة الأولى، وإما أن يرد المال المؤجر إلى شركة التأجير التمويلى(٢).

ويظهر مما سبق أن عقد التأجير التمويلى، "عقد ذو طبيعة قانونية خاصة اكتسبها من الهدف الذى يسعى إلى تحقيقه"(٣)، وهو تمويل

---

(١) فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٧٤.

(٢) انظر : المرجع السابق، نفس الموضع.

(٣) على سيد قاسم، الجوانب القانونية للايجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٧٠، ص ٨٤.

المشروعات التجارية والصناعية[١]. فهو عقد ذو طابع مالى، وعقد مركب Complexe[٢]؛ "يتكون من عناصر تعاقدية متعددة، كالوعد بالإيجار، والوكالة، والإيجار، والوعد من جانب واحد بالبيع"[٣]. وقد اندمجت هذه العناصر فيما بينها لتكون هذا المزيج القانونى « Un montage juridique »[٤]. وقد ترتب على ذلك أنها فقدت بعض خصائصها ولم تعد محتفظة باستقلالها، حيث تم تطويعها لهدف محدد وهو تمكين هذا العقد المركب من أن يصبح أداة لتمويل الاستثمارات الإنتاجية للمشروع.

**١٣٧- موقف المشرع المصرى :**

لقد نظم المشرع المصرى عقد التأجير التمويلى بالقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ والقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ المعدل لبعض أحكامه فى شأن التأجير التمويلى، "باعتباره عقد إيجار ذا طبيعة خاصة، أى باعتباره عقداً مستقلاً عن العقود الأخرى التى يمكن أن تتم بمناسبة عملية التأجير التمويلى" [٥]. ويتضح ذلك من نص المذكرة الإيضاحية لمشروع قانون التأجير التمويلى التى تضمنت أنه "إذا كانت العلاقات التى تنشأ عن عملية التأجير التمويلى فى جملتها هى علاقات مزدوجة الثنائية حيث تقوم علاقة بين المؤجر الذى يزاول هذا النشاط والمورد أو المقاول الذى يمده بالمعدات أو الآلات، ثم تقوم علاقة أخرى بين المؤجر والمستأجر، فإن المشروع قد انتهج منهجاً يقوم على أن الأصل هو استقلال كل علاقة بأوضاعها وأحكامها، وإن جاز فى أحوال خاصة ومحدودة أن تنشأ ثمة علاقات تقتضيها طبيعة النشاط بين المورد والمستأجر" [٦]. وبذلك يكون المشرع المصرى قد "تجنب الخلافات التى ثارت فى الفقه والقضاء الفرنسيين حول

---

(١) على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى .. ، المرجع السابق، ص ٧٩.

(٢) حول طبيعة هذا العقد ومكوناته انظر :
P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op. cit., p. 7.

(٣) على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٧٠، ص ٨٤.

(4) P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op. cit., p. 7.

(٥) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٢٢، ص ٤٠ وما بعدها.

(٦) ملحق لمضبطة الجلسة الثانية والثمانين فى ١٩٩٥/٥/٢٧، الفصل التشريعى السادس، دور الانعقاد العادى الخامس، ص ٢٣٢.

تكييف هذا العقد وتحديد طبيعته القانونية" [١]، "حيث إن الفقه الفرنسي يبحث هذا العقد في إطار عملية التأجير التمويلي بشكل إجمالي، أي بما تتضمنه من عقود أخرى حتى تصل إلى عقد التأجير التمويلي ذاته"[٢].

ويتضح من نص المذكر الإيضاحية أن المشرع المصري ذهب إلى استقلال عقد التأجير التمويلي الذي ينظم العلاقة بين المؤجر والمستأجر بالقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥، عن العقود الأخرى التي تتم بمناسبة تنفيذه[٣] "كعقد الوكالة" [٤]؛ إذ في هذا العقد تفوض شركة التأجير التمويلي المشروع المستفيد في اختيار الآلات المؤجرة واستلامها من البائع نيابة عنها. "ومع ذلك وضع المشرع بعض الاستثناءات على مبدأ استقلال العلاقات الناشئة عن عملية التأجير التمويلي"[٥]؛ إذ منح المستأجر بموجب المادة الثالثة عشرة من القانون سالف الذكر[٦] حق الرجوع المباشر على المورد أو المقاول بدعاوى المؤجر قبلهما فيما عدا دعوى الفسخ. كما منح المورد والمقاول حق الرجوع المباشر على المستأجر بما له من حقوق قبل المؤجر بما لا يجاوز التزامات المستأجر قبل الأخير[٧] طبقاً للفقرة الأولى من المادة الثانية والعشرين من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥[٨]. ويعتبر

---

(١) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي...، المرجع السابق، رقم ٢٢، ص ٤١.

(٢) المرجع السابق، رقم ٢٢، ص ٤٠.

(٣) انظر : دليل المستثمر للقيد في سجل المؤجرين التمويليين وسجل عقود التأجير التمويلي، مصلحة الشركات، المرجع السابق، ص ٤.

(٤) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي...، المرجع السابق، رقم ٢٢، ص ٤١.

(٥) المرجع السابق، رقم ٢٢، ص ٤٢؛ دليل المستثمر للقيد في سجل المؤجرين التمويليين وسجل عقود التأجير التمويلي، مصلحة الشركات، المرجع السابق، ص ٤.

(٦) نصت المادة الثالثة عشر من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلي على " للمستأجر أن يرجع مباشرة على المورد أو المقاول بجميع الدعاوى التي تنشأ للمؤجر عن العقد المبرم بينه وبين المورد أو المقاول فيما عدا دعوى فسخ العقد، وذلك دون إخلال بحقوق المؤجر في الرجوع على المورد أو المقاول في هذا الشأن".

(٧) انظر : عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي...، المرجع السابق، رقم ٢٢، ص ٤٢.

(٨) نصت الفقرة الأولى من المادة الثانية والعشرين من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥على "لا يترتب على الحكم ببطلان أو بفسخ العقد المبرم بين المورد أو المقاول وبين المؤجر أثر على العقود المبرمة بين المؤجر والمستأجر، ومع ذلك يجوز للمورد أو المقاول أن يرجع مباشرة على المستأجر بما له من حقوق قبل المؤجر تكون ناشئة عن الحكم ببطلان أو بفسخ عقده معه، بما لا يجاوز التزامات المستأجر قبل المؤجر".

نص المشرع المصرى صراحة على حق المستأجر فى الرجوع المباشر على المورد أو المقاول قد قضى على الخلافات التى دارت فى الفقه الفرنسى حول آليات رجوع المستأجر بالضمان على البائع أو المقاول، والاختلاف حول تكييف هذا الرجوع بين ما إذا كان حلولاً أو إنابة أو وكالة، أو حوالة... الخ[١].

١٣٨- ونخلص مما سبق إلى أن للتأجير التمويلى قواعد وخصائص قانونية ينفرد بها عن غيره من المعاملات المالية الأخرى فهو عقد مركب ذو طابع مالى، عبارة عن مزيج من الاتفاقات المختلفة كالوعد بالإيجار والوكالة والإيجار والوعد بالبيع من جانب واحد[٢]، كما أنه عقد ذو طابع ثلاثى يتدخل فى تنفيذه أكثر من شخص (المورد أو المقاول) بالإضافة إلى طرفاه المؤجر (شركة التأجير التمويلى) والمستأجر (المشروع المستفيد)، وأن شركة التأجير التمويلى تظل محتفظة بملكيتها للأصول المؤجرة طوال مدة عقد الإيجار " كضمان ضد مخاطر إعسار المشروع المستفيد أو إفلاسه" [٣]؛ إذ يمكنها استرداد الأصل المؤجر من تفليسة المشروع المستفيد (المستأجر)، علاوة على أن القيمة الإيجارية التى يلتزم المستأجر بدفعها تكون مرتفعة نسبياً عن مثيلتها فى عقد الإيجار العادى، فهى لا تمثل مقابل الانتفاع فقط وإنما لاستهلاك رأس المال المستثمر من قبل شركة التأجير التمويلى. لذا يدخل فى تحديد القيمة الإيجارية فى عقد التأجير التمويلى ثمن شراء الأصل المؤجر، والفوائد، وهامش ربح مرض، ومصاريف إتمام الصفقة. أما الأجرة فى عقد الإيجار العادى فهى مقابل الانتفاع، كما أن المستأجر يتمتع بثلاثة خيارات فى نهاية عقد التأجير،[٤] كما يتمتع بحق الرجوع المباشر على المورد أو المقاول؛

---

(١) حول آليات رجوع المشروع المستفيد بالضمان على البائع أو المقاول انظر : هانى محمد دويدار، النظام القانونى...، المرجع السابق، رقم ٣٢٧ وما بعده، ص ٣٢٩ وما بعدها.

(2) P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op.cit., p. 8 et s.

(٣) فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٨١.

(٤) انظر: المرجع السابق، ص ٨١ وما بعدها؛ ولمزيد من التفاصيل حول الخيار الثلاثى راجع ما سبق، رقم ١١٧ وما بعده، ص ١٣٨ وما بعدها. وكذلك:
P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op.cit., p.15.

وكل هذه الأمور جعلت لهذا العقد طبيعة خاصة ينفرد بها عن غيره من العقود.

**النتائج المترتبة على الطبيعة القانونية الخاصة لعقد التأجير التمويلى :**

**(١) احتفاظ شركة التأجير التمويلى بملكية الأصول المؤجرة [١]:**

١٣٩- تحتفظ شركة التأجير التمويلى بملكية الأموال المؤجرة طوال المدة المتفق عليها للعقد، "وبعد انقضاء مدة العقد" [٢] إذا لم يعمل المستأجر خيار الشراء المقرر له. ويترتب على ذلك أن لشركة التأجير التمويلى الاحتجاج بملكيتها للأموال المؤجرة فى مواجهة جماعة الدائنين [٣]. ومؤدى ذلك أن شركة التأجير التمويلى تستطيع استرداد المال المؤجر من تفليسة المستأجر باعتبارها مازلت محتفظة بملكيته وبذلك تتجنب الدخول فى التفليسة والخضوع لقسمة الغرماء طبقاً للمادة السادسة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ [١]، ولكن بشرط اتخاذ إجراءات الشهر

(١) دعوى المطالبة بالملكية من قبل الشركة المؤجرة على الشئ المؤجر لا ينطبق بشأنها المادة ٣١١-٣٧ من قانون المستهلك بمعنى أن "دعوى المطالبة بالملكية التى بمقتضاها يطلب المالك لمنقول من المنقولات استرداد هذا الشئ الذى كان قد أعطاه بصفة مؤقتة على سبيل الإيجارة إلى شخص آخر لا يسرى بشأنها الحظر المنصوص عليه فى المادة ٣١١-٣٧ من قانون المستهلك، ولا يمكن لهذه المادة أن تصلح سنداً للمستأجر للاستمرار فى احتفاظه بالشئ محل الإيجار". انظر :

Cass. Civ. 1er Ch. 20 déc. 1994, R. des Huissiers et de justice, op. cit., n°95-490 : L'action en revendication par laquelle le propriétaire d'un meuble en réclame la restitution à celui à qui il l'a remis à titre précaire naît de son droit de propriété et de l'absence de droit du détenteur; il en résulte que la forclusion prévue à l'article L. 311-37 du Code de la consommation ne constitue pas un titre pour le locataire et n'est pas applicable à l'action en revendication de la chose louée exercée par le crédeit-bailleur.

(٢) على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٧١، ص ٨٥.

(٣) المرجع السابق، نفس الموضع . "لقد أصابت محكمة الاستئناف صحيح القانون عندما استبعدت تطبيق المادة ١١٥ من القانون رقم ٢٥ يناير لسنة ١٩٨٥ المتعلق بالإجراءات الجماعية للدائنين والتصفية والتسوية فى حق المؤجر فى شركة التأجير التمويلى التى أدعت ملكيتها للمال محل عقود التأجير التمويلى". ولمزيد من التفاصيل حول عدم دخول المال المؤجر تفليسة المستأجر راجع فى ذلك :

Cass. Com. 11 fév. 1997, R. des Huissiers et de justice, op. cit., n°97-1194 : Des contrats de crédit-bail ayant été cédés dans le cadre du plan de cession arrêté à la suite de la mise en redressement judicaire du crédit-preneur et le crédit-bailleur ayant revendiqué le matériel objet de ces contrats à l'encontre de la liquidation judicaire du cessionnaire, la cour d'appel, qui constate que ces contrats avaient été poursuivis par l'administrateur du redressement judicaire du cocontractant initial, en a justement déduit que le crédit-bailleur n'était pas soumis aux dispositions de l'article 115 de la loi du 25 janvier 1985 en ce qui concerne la première procédure collective.

من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥[١]، ولكن بشرط اتخاذ إجراءات الشهر المنصوص عليها فى المادة الثالثة من القانون سالف الذكر فى مصر[٢]. وفى فرنسا فرق المشرع الفرنسى بين إجراءات الشهر فى المنقولات والعقارات[٣]. ويتضح مما سبق أن المستأجر يحوز الأشياء محل عقد التأجير التمويلى بصفته مستأجرا وليس مالكا، أى أن حيازته هى حيازة انتفاع مقابل الأجرة المتفق عليها.

### (٢) المسئولية عن جريمة خيانة الأمانة[٤] :

١٤٠- لما كان المستأجر يحوز الأشياء محل عقد التأجير التمويلى على سبيل الإيجار، وعقد الإيجار من عقود الأمانة المنصوص عليها فى المادة ٣٤١ من قانون العقوبات المصرى، والمادة ٤٠٨ من تقنين العقوبات

---

(١) نصت المادة السادسة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى على "مع عدم الإخلال بما يكون للدولة من حقوق فإنه اعتبارا من تاريخ القيد لا يجوز للمستأجر أو الغير الاحتجاج على المؤجر بأى حق يتعارض مع بيانات عقد التأجير التمويلى التى قيد بها طبقا لأحكام المادة الثالثة من هذا القانون".

(٢) نصت الفقرة الأولى من المادة الثالثة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ على أن "تعد الجهة الإدارية المختصة سجلا لقيد المؤجرين، كما تعد سجلا آخر لقيد عقود التأجير التمويلى التى تبرم أو تنفذ فى مصر أو يكون أحد أطرافها مقيما فيها، وعقود البيع التى تتم استنادا إليها، وكذلك أى تعديل لهذه العقود، ويجب أن يتضمن القيد تحديد المال المؤجر وبيان أطراف العقد وصفاتهم بالنسبة لهذا المال ومدة التعاقد والبيانات الواردة فى عقود البيع". يتضح من ذلك أنه لكى تحتج شركة التأجير التمويلى على دائنى المستأجر بملكيتها للأصل المؤجر واسترداده يجب أن يكون هذا العقد مستوفى إجراءات شهره فى سجل العقود بمصلحة الشركات. حول إجراءات الشهر انظر : دليل المستثمر للقيد فى سجل المؤجرين التمويليين وسجل عقود التأجير التمويلى، مصلحة الشركات، المرجع السابق، ص ٩.

(٣) انظر : على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ١٠٣ وما بعده، ص ١١١ وما بعدها؛ عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٥١ وما بعده، ص ٨٤ وما بعدها؛ هانى محمد دويدار، النظام القانونى...، المرجع السابق، رقم ١٧٤ وما بعده، ص ١٨٠ وما بعدها.

(٤) على سيد قاسم، الجوانب القانونية...، المرجع السابق، رقم ٧٢، ص ٨٧؛ وكذلك:
P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op.cit., p. 14.

الفرنسى[١] فإنه يترتب على ذلك أن المستأجر إذا تصرف فى الأموال محل عقد التأجير التمويلى فإنه يكون مبددا ومرتبكا لجنحة خيانة الأمانة المنصوص عليها فى المادة ٣٤١ عقوبات[٢].

## خلاصة الباب الأول

١٤١- تناولنا فى هذا الباب مفهوم التأجير التمويلى وطبيعته القانونية من خلال ثلاثة موضوعات هى : ماهية عقد التأجير التمويلى، وصور عقد التأجير التمويلى، والطبيعة القانونية لـعقد التأجير التمويلى من خلال التمييز بين هذا العقد والعقود الأخرى التى تتشابه معه والنتائج المترتبة على الطبيعة القانونية الخاصة لعقد التأجير التمويلى، وانتهينا إلى أن عقد التأجير التمويلى عقد ذو طبيعة قانونية خاصة، فهو حقد مركب، يتكون من عناصر تعاقدية متعددة : الوعد بالإيجار، الوكالة، الوعد بالبيع، ثم البيع، وقد اندمجت هذه العناصر التعاقدية فيما بينها وكونت هذا المزيج القانونى.

---

(1) Art. 314-1 : "L'abus de confiance est le fait par une personne de détourner, au préjudice d'autrui, des fonds, des valeurs ou un bien quelconque qui lui ont été remis et qu'elle a acceptés à charge de l'abus de confiance est puni de trois ans d'emprisonnement et 2500 000 F d'amende.

وقد ألغت الفقرة الأولى من المادة ٣١٤ من قانون العقوبات الفرنسى الجديد الصادر فى أول مارس ١٩٩٤ ما كانت تنص عليه المادة ٤٠٨ سابقا من ضرورة توافر رابطة عقدية معينة مذكورة على سبيل الحصر لإمكان الحكم بتوافر جريمة خيانة الأمانة وإن كان القضاء مازال يسير فى أحكامه على ما كان يقضى به قبل صدور قانون العقوبات الفرنسى الجديد.انظر :

C. SOUWEINE, Le domaine de l'abus de confiance dans le nouveau Code Pénal, in Mélanges Larguier, Presses Universitaires de Grenoble, 1993, p. 303; M. VÉRON, Du contrat préalable à l'abus de confiance, Dr. Pénal, avril 1995, Chron.I.

مشار إليهم فى رسالة دكتوراه، أحمد لطفى السيد:

AHMED MAREI, L'abus de gestion en droit pénal des affaires, Thèse pour le grade de docteur en droit, 2000.

(٢) انظر : معوض عبد التواب، الوسيط فى جريمتى النصب وخيانة الأمانة...، المرجع السابق، ص ١٥٣ وما بعدها؛ عبد الحميد المنشاوى، جرائم خيانة الأمانة...، المرجع السابق، ص ٨٣ وما بعدها؛ على سيد قاسم، الجوانب القانونية...، المرجع السابق، رقم ٧٢، ص ٨٧؛ رياض فخرى، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلى، المرجع السابق، ص ٢٤٤ وما بعدها. الطعن رقم ١٧٩٠ لسنة ٤٤ ق، جلسة ١٩٧٥/١/١٩، س ٢٦، ص ٦١.

**وبناء على ما سبق يمكن استخلاص الآتى :**

**أولا :** فى تعريف التأجير التمويلى، عدل المشرع المصرى الفقرة السابعة من المادة الأولى من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ بخصوص تعريفه للمال المؤجر واشترط أن يكون هذا المال لازما لمباشرة نشاط إنتاجى سلعى أو خدمى واستبعد التأجير لأغراض استهلاكية. وبذلك يكون المشرع المصرى قد اتفق مع المشرع الفرنسى الذى اشترط فى المال محل عقد التأجير التمويلى أن يكون لمباشرة نشاط إنتاجى سواء فى المنقولات بأن تكون معدات إنتاج أو أدوات عمل، أو فى العقارات بأن تكون مخصصة لأغراض مهنية. إلا أن المشرع الفرنسى اشترط سبق شراء المال محل عقد التأجير التمويلى قبل التأجير لعدم اعترافه بالتأجير التمويلى المباشر، أما المشرع المصرى فلم يشترط سبق الشراء.

**ثانيا :** لم يختلف المشرع المصرى مع المشرع الفرنسى، حيث نظم ثلاث صور للتأجير التمويلى وهى التأجير التمويلى للمنقولات، والتأجير التمويلى للعقارات، والتأجير التمويلى اللاحق، إلا أنه يحسب للمشرع المصرى النص على التأجير التمويلى اللاحق صراحة، عكس المشرع الفرنسى الذى لم ينص عليه صراحة فى القانون رقم ٦٦-٤٥٥ لسنة ١٩٦٦ المنظم لعقد التأجير التمويلى مما أدى إلى إثارة جدل كبير حول خضوع عمليات التأجير التمويلى اللاحق لأحكام هذا القانون من عدمه.

**ثالثا :** عقد التأجير التمويلى عقدا ذو طبيعة خاصة.

# الباب الثانى

## خصائص عقد التأجير التمويلى

### تمهيد وتقسيم :

١٤٢- تناولنا فى الباب السابق تعريف عقد التأجير التمويلى فى القانونين المصرى والفرنسى. وحيث إن التأجير التمويلى عبارة عن نشاط تمويلى لشراء أصول إنتاجية بهدف التأجير، وفيه يقوم المؤجر (إحدى شركات التأجير التمويلى المقيدة بسجل المؤجرين التمويليين بمصلحة الشركات، أو أحد البنوك المرخص لها بمزاولة نشاط التأجير التمويلى من قبل البنك المركزى المصرى) بشراء أصول إنتاجية محددة بناء على طلب المشروع المستفيد (المستأجر)، وتؤجرها إليه لمدة غير قابلة للفسخ إلا باتفاق الطرفين، بحيث يغطى إجمالى القيمة الإيجارية التى يدفعها المشروع المستفيد طوال مدة عقد الإيجار ثمن شراء الأصل الإنتاجى والفوائد وهامش ربح مناسب ومصاريف إتمام الصفقة، ويتفق الطرفان على عدم تحمل المؤجر تكاليف الصيانة أو الإصلاح أو غيرها وإنما يحملها جميعا على عاتق المشروع المستفيد (المستأجر) عملا بالطابع المكمل لقواعد عقد الإيجار[١].

١٤٣- وللمستأجر الحق فى الخيار بين ثلاثة أمور فى نهاية عقد التأجير التمويلى إما شراء الأصل الإنتاجى المؤجر مقابل القيمة المتبقية من ثمن الشراء والفوائد والمصاريف التى تكبدها المؤجر لإتمام العملية، وهامش الربح الذى لم يغطه عقد التأجير التمويلى، وإما تجديد العقد لمدة أخرى بقيمة إيجارية أقل عن سابقتها، وإما رد الأصل إلى المؤجر[٢].

وفى هذا الباب سنوضح خصائص عقد التأجير التمويلى من خلال الفصول التالية :

**الفصل الأول : الطابع الثلاثى لعقد التأجير التمويلى.**

**الفصل الثانى : الطابع المالى للتأجير التمويلى.**

**الفصل الثالث : الخيار الثلاثى الذى يتمتع بها المستأجر عند نهاية العقد.**

**الفصل الرابع : عقد التأجير التمويلى من العقود التى تقوم على الاعتبار الشخصى.**

**الفصل الخامس : تجارية عقد التأجير التمويلى.**

---

(١) محمود فهمى وآخرون، التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ١١.

(٢) المرجع السابق، نفس الموضع.

# الفصل الأول

## الطابع الثلاثي لعقد التأجير التمويلي

١٤٤- عقد التأجير التمويلي من الناحية القانونية عقد ثنائي الأطراف، أما من الناحية الواقعية فهو عقد ثلاثي الأطراف لتدخل طرف ثالث في تنفيذه. ولبيان الطابع الثلاثي للتأجير التمويلي(١) يجب أولا، أن نعرض الأطراف الثلاثة المشاركة في تنفيذه في صورته التقليدية، مع بيان ما يميز التأجير التمويلي اللاحق؛ حيث إن تنفيذه لا يضم إلا طرفين فقط هما، شركة التأجير التمويلي والمشروع المستفيد، وثانيا، توضيح طبيعة العلاقات القانونية التي تنشأ عن عملية التأجير التمويلي(٢).

**أولا : تحديد أطراف عقد التأجير التمويلي :**

لتحديد أطراف عقد التأجير التمويلي نعرض لفرضين، الأول، التأجير التمويلي في صورته التقليدية، والثاني، التأجير التمويلي اللاحق.

**أ- الأطراف المشاركة في تنفيذ عقد التأجير التمويلي في صورته التقليدية:**

إتمام عملية التأجير التمويلي يتطلب تدخل ثلاثة أطراف هم :

**١- المشروع المستفيد (المستأجر) :**

١٤٥- تولت الفقرة الثامنة من المادة الأولى من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلي في مصر تعريفه بأنه "من يحوز مالا استنادا إلى عقد تأجير تمويلي"(٣)، وهو شخص أو شركة تمتلك خبرة فنية ولكن لا تملك الأموال الكافية لشراء ما تحتاج إليه من معدات وآلات لاستغلال تلك الخبرة، لذا تحدد مواصفات تلك المعدات والآلات، وموردها أو منتجها ثم تتقدم بطلب إلى شركة التأجير التمويلي (المؤجر) لشراء تلك

---

(١) حول الطابع الثلاثي لعقد التأجير التمويلي راجع في ذلك :
P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op.cit., p. 9.

(٢) انظر : هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي...، المرجع السابق، رقم ٨١، ص ٨٤.

(٣) الجريدة الرسمية، العدد ٢٢ (مكرر) في ٢ يونيه سنة ١٩٩٥، ص ٥.

المعدات أو الأصول الرأسمالية المحددة من قبلها، وتأجيرها له ليقوم بتشغيلها فى مجال عمله وخبرته، فى مقابل التزامه بأداء القيمة الإيجارية المتفق عليها بينهما[١]. فالمستفيد هو المحور المحرك لعملية التأجير التمويلى، لأنه هو الذى يبدأ بتحريك تلك العملية نظرا لحاجته إلى الانتفاع بأصل إنتاجى يتفق مع طبيعة نشاطه داخل مشروعه الذى يملك الخبرة الفنية فيه، ولكن ينقصه التمويل الذى يعجزه عن الإنتاج. لذا يلجأ إلى شركة التأجير التمويلى من أجل شراء تلك الأصول وتأجيرها له[٢]. وقد نصت الفقرة الأولى من المادة السابعة من القانون سالف الذكر على أنه "يجوز لصاحب أى مشروع قبل إبرام عقد تأجير تمويلى أن يتفاوض مباشرة مع المورد أو المقاول بشأن مواصفات المال اللازم لمشروعه أو طريقة صنعه أو إنشائه، وذلك بناء على موافقة كتابية مسبقة ممن سيتولى التأجير، ويجب أن تتضمن هذه الموافقة المسائل التى يجرى التفاوض بشأنها بين صاحب المشروع والمورد أو المقاول" [٣]. ويتضح لنا من نص تلك المادة أن المشروع المستفيد هو الذى يحدد مواصفات الأصل الرأسمالى اللازم لمشروعه ويتفاوض مع المورد أو المقاول بشأن تلك المواصفات، مع الوضع فى الاعتبار أن نتائج تلك المفاوضات لا تلزم شركة التأجير التمويلى إلا فى الحدود التى توافق عليها، ويخطر بها صاحب المشروع والمورد أو المقاول كما أشارت المادة الرابعة من اللائحة التنفيذية للقانون سالف الذكر، وهذا يعنى أنه لا توجد علاقة قانونية مباشرة بين المشروع المستفيد (المستأجر) والمورد أو المقاول، ولكن تكون العلاقة بين المؤجر (شركة التأجير التمويلى) من ناحية والمورد أو المقاول من ناحية أخرى[٤].

---

(١) انظر: محمود محمد فهمى، بحث فى التأجير التمويلى كوسيلة من وسائل التمويل، مصر المعاصرة، السنة الخامسة والسبعون، العدد ٣٩٥، يناير ١٩٨٤، ص ٧٨.

(٢) انظر: حمد الله محمد حمد الله، النظام القانونى لإيجار الطائرة...، المرجع السابق، رقم ٨١، ص ٩٩؛ رمضان صديق محمد، التأجير التمويلى ومشكلاته الضريبية...، المرجع السابق، ص ١١؛ هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم٨٤، ص ٨٤.

(٣) الجريدة الرسمية، العدد ٢٢ (مكرر) فى ٢ يونيه سنة ١٩٩٥، ص ٥.

(٤) رمضان صديق محمد، التأجير التمويلى ومشكلاته الضريبية...، المرجع السابق، ص ١١.

إذن المستأجر هو الذى ينتفع بالأصل المؤجر ويتمتع بالحق فى شرائه فى نهاية مدة الإيجار فى مقابل الثمن المتفق عليه والذى يراعى فى تقديره القيمة الإيجارية التى دفعها المستأجر طوال مدة الإيجار والتى تم تحديدها بالاتفاق بينه وبين المؤجر. وشراء المستأجر للأصل المؤجر خيار من ضمن ثلاثة خيارات يتمتع بها فى نهاية عقد الإيجار. فشراء الأصل المؤجر مكنة مقررة له أن يستعملها أو لا يستعملها، وهنا يكون له إما رد الأصل إلى المؤجر أو تجديد عقد الإيجار لمدة أخرى، وفى حالة استعماله خيار التجديد تكون القيمة الإيجارية منخفضة عن سابقتها فى المدة الأولى. وقد يكون المستأجر شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً. ولا يشترط فى المستأجر أن يكون تاجراً وإنما يمكن أن يكون من أصحاب المهن الحرة كالأطباء[١].

**٢- المورد أو المقاول :**

١٤٦- يقصد بالمورد Supplier منتج الأصول الرأسمالية موضوع عملية التأجير التمويلى، يقوم بتصنيعها طبقاً لمواصفات المستأجر وتوريدها له بناء على طلب المؤجر بعد سداده لثمنها[٢]. ولما كان "المورد ليس طرفاً فى عقد التأجير التمويلى بل طرفاً فى عقد البيع الذى يتم بينه وبين المؤجر (شركة التأجير التمويلى)" [٣] الذى يأخذ مركز المشترى ويحصل منه على الأصول الرأسمالية موضوع عقد التأجير التمويلى، "فلا توجد علاقة تعاقدية مباشرة بين المورد والمستأجر (المشروع المستفيد)"[٤]. ورغم عدم وجود علاقة عقدية مباشرة بينهما إلا أن الرأى مستقر على حق المستأجر فى الرجوع المباشر على المورد بموجب عقد الوكالة الذى يربط بين شركة التأجير التمويلى (الموكل) والمشروع المستفيد (الوكيل) الذى يقوم باختيار الأصول المؤجرة بتفويض من المؤجر، وبالتالى يمكن "للشركة المؤجرة باعتبارها دائنة بضمان البائع

---

(١) انظر : حمد الله محمد حمد الله، النظام القانونى لإيجار الطائرة...، المرجع السابق، رقم ٨١، ص ٩٩ وما بعدها.

(٢) محمود محمد فهمى، بحث فى التأجير التمويلى كوسيلة من وسائل التمويل، المرجع السابق، ص ٧٩.

(٣) حمد الله محمد حمد الله، النظام القانونى لإيجار الطائرة...، المرجع السابق، رقم ٨٣، ص ١٠٢.

(٤) المرجع السابق، نفس الموضع.

توكيل المشروع المستفيد فى الرجوع على البائع بالضمان"[١]، أو الرجوع على أساس الاشتراط لمصلحة الغير فى حالة وجود عيب بالمبيع[٢]. ووجود المورد ليس شرطا لصحة عقد التأجير التمويلى، لأن القانون المصرى لا يشترط سبق شراء المال المؤجر، وإنما يمكن أن يكون مملوكا للمؤجر. ويستفاد ذلك من نص الفقرة الأولى من المادة الثانية من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ التى تعرف التأجير التمويلى بأنه "كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى مستأجر منقولات مملوكة له أو تلقاها من المورد استنادا إلى عقد من العقود، ويكون التأجير مقابل قيمة إيجارية يتفق عليها المؤجر مع المستأجر"[٣]. أما القانون الفرنسى، فهو على عكس القانون المصرى، يشترط سبق شراء الأصل المؤجر من شخص آخر (المورد أو المقاول) ثم إعادة تأجيره مرة أخرى إلى المستأجر. أما المقاول Conntractor[٤] فهو الطرف الذى يرتبط بشركة التأجير التمويلى (المؤجر) بعقد مقاولة يلتزم بموجبه بتشييد العقارات والمنشآت محل عقد التأجير التمويلى العقارى طبقا للمواصفات التى يحددها المستأجر ويحصل من المؤجر على مقابل ذلك، ويرتبط المقاول بعلاقة مباشرة مع المؤجر، أما علاقة المقاول بالمشروع المستفيد (المستأجر) فهى علاقة غير مباشرة نظرا للتفاوض بينهما على العقار المطلوب إنشاؤه. وقد أجازت الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥[٥] للمؤجر أن يأذن للمستأجر باستلام المال موضوع العقد مباشرة من المورد أو المقاول،

---

(١) هانى محمد دويدار، النظام القانونى لتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٣٣٤، ص ٣٣٨.

(٢) انظر: حمد الله محمد حمد الله، النظام القانونى لإيجار الطائرة ...، المرجع السابق، رقم ٨٣، ص ١٠٣.

(٣) الجريدة الرسمية، العدد ٢٢ (مكرر) فى ٢ يونيه سنة ١٩٩٥، ص ٤.

(٤) نصت المادة ٦٤٦ من التقنين المدنى على أن المقاولة هى: "عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئا أو أن يؤدى عملا لقاء أجر يتعهد به المتعاقد الآخر".
* لمزيد من التفاصيل حول المقاولة راجع فى ذلك، سليمان مرقس، شرح القانون المدنى، جـ ٣، العقود المسماة، المجلد الأول، عقد البيع، ط ٤، ١٩٨٠، عالم الكتب، رقم ٢٤، ص ٢٦.

(٥) نصت الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى على أنه "إذا أبرم عقد تأجير تمويلى وأذن المؤجر للمستأجر باستلام المال موضوع العقد مباشرة من المورد أو المقاول، فيجب أن يكون الاستلام وفقا للشروط والمواصفات المتفق عليها وبموجب محضر يثبت فيه حالة المال المؤجر وما به من عيوب إن وجدت"

وذلك بموجب محضر (محضر الاستلام)[١] يثبت فيه حالة المال المؤجر وما به من عيوب إن وجدت. وللمستأجر حق رفض استلام المال المؤجر إذا وجد به عيوبا، ورغم عدم وجود علاقة عقدية مباشرة بين المقاول والمشروع المستفيد إلا أن المادة الثالثة عشرة من القانون سالف[٢] الذكر أعطت للمستاجر حق الرجوع المباشر على المورد أو المقاول بجميع الدعاوى التى تنشأ للمؤجر عن العقد المبرم بينه وبين المورد أو المقاول فيما عدا دعوى فسخ العقد.

**المؤجر Lessor :**

١٤٧- هو الطرف الثانى فى عقد التأجير التمويلى مع المستأجر الذى يتولى تمويل شراء الأصل المؤجر وقبل صدور القانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ فى شأن التأجير التمويلى، كان المشرع المصرى لا يفرق بين الأشخاص الطبيعية[٣]

---

(١) حول محضر الاستلام راجع ما سيلى، رقم ٢٦٢، ص ٣١٢.

(٢) نصت المادة الثالثة عشرة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ على أنه "للمستأجر أن يرجع مباشرة على المورد أو المقاول بجميع الدعاوى التى تنشأ للمؤجر عن العقد المبرم بينه وبين المورد أو المقاول فيما عدا دعوى فسخ العقد، وذلك دون إخلال بحقوق المؤجر فى الرجوع على المورد أو المقاول فى هذا الشأن". لمزيد من التفاصيل حول الرجوع المباشر راجع ما سيلى، رقم ٢٩١، ص ٢٥٠.

(٣) "وقد كان موقف المشرع المصرى الذى سمح للأشخاص الطبيعيين بمزاولة نشاط التأجير التمويلى محل نقد لأن السماح للأفراد بمزاولة عمليات التأجير التمويلى، يمثل خطورة على النظام الاقتصادى عموما والنظام المصرفى خصوصا. لأن الإسراف أو الزيادة فى عمليات التأجير التمويلى لا يقل خطورة عن الزيادة أو الإسراف فى منح الائتمان، حيث إن نشاط التأجير التمويلى يعتبر فى حقيقته من عمليات الائتمان". وجدير بالإشارة أن مشروع قانون التأجير التمويلى الذى انتهى قسم التشريع بمجلس الدولة من مراجعته فى مارس ١٩٨٥، كان يشترط فى المادة الرابعة منه أن تتخذ شركات التأجير التمويلى شكل شركة مساهمة، ومنحت المادتان (١١، ٤٠) منه للبنك المركزى المصرى حق الرقابة على أعمال هذه الشركات وتوقيع الجزاء عليها فى حالة مخالفة أحكام القانون أو القرارات المنفذة له. وعدلت الحكومة عن موقفها السابق عند تقديم مشروع قانون التأجير التمويلى الذى أصبح القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥، دون إبداء أية مبررات، وربما يرجع السبب فى ذلك إلى رغبة الحكومة فى صياغة القانون بصورة تساعدها على تنفيذ خطتها للإصلاح الاقتصادى" عبد الرحمن السيد قرمان، التأجير التمويلى، المرجع السابق، رقم ٣٧، ص ٦٥ وما بعدها. وقد ذهب محمد بهجت عبد الله قايد، فى مؤلفه عمليات البنوك والإفلاس ...، المرجع السابق، رقم ٢١٧، ص ١٨٧، إلى عكس الرأى السابق، حيث ذهب إلى أن=

والاعتبارية أيا كان شكلها القانونى فردا أم شركة فى ممارسة نشاط التأجير التمويلى، وإنما أجاز لهم على حد سواء العمل فى مجال التأجير التمويلى بعد القيد فى سجل المؤجرين التمويليين لدى مصلحة الشركات، وعرفته الفقرة الثالثة من المادة الأولى من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المعدل بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ بأنه "شركات الأموال التى يرخص لها بمزاولة نشاط التأجير التمويلى، طبقا لأحكام هذا القانون متى توافرت فيها القدرة على القيام بنشاطها المستهدف فى ضوء حجم رأس مالها بشرط ألا يقل عن نصف مليون جنيه، وذلك وفقا للقواعد والإجراءات التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون. ويجوز أن يكون المؤجر بنكا إذا رخص له فى ذلك مجلس إدارة البنك المركزى المصرى بالشروط والأوضاع التى يحددها قرار الترخيص" [1]. يتضح من نص تلك المادة أن المشرع المصرى استبعد الأشخاص الطبيعية من نطاق المؤجرين، وقصرها على شركات الأموال التى لا يقل رأسمالها عن نصف مليون جنيه، كما أجاز للبنوك ممارسة هذا النشاط ولكن بشرط الحصول على ترخيص بذلك من مجلس إدارة البنك المركزى، وفى هذه الحالة تلتزم تلك البنوك فى مزاولة نشاط التأجير التمويلى بالشروط والأوضاع التى يحددها قرار الترخيص الصادر من البنك المركزى. وبذلك يتفق المشرع المصرى مع المشرع الفرنسى الذى كان يجيز للأشخاص الطبيعية ممارسة هذا النشاط قبل صدور قانون ١٩٦٦، وبصدور القانون رقم ٦٦-٤٥٥ الصادر بتاريخ ٢ يوليو سنة ١٩٦٦ قصرها على الأشخاص الاعتبارية فقط والتى تكون بالخيار بين النظام القانونى للبنوك والنظام القانونى للمؤسسات المالية[2].

وترجع الحكمة من اشتراط عدم مزاولة البنوك نشاط التأجير التمويلى إلا بعد الحصول على ترخيص من البنك المركزى بذلك "إلى أن عمليات التأجير التمويلى تدخل فى نطاق عمل البنوك باعتبارها

---

=الحكمة من السماح للأشخاص الطبيعيين بممارسة نشاط التأجير التمويلى ترجع إلى رغبة المشرع فى تشجيع المشروعات الفردية على مزاولة هذا النشاط، وعدم احتكار الشركات سواء أكانت من شركات الأموال أو الأشخاص لذلك النشاط.

(١) الجريدة الرسمية، العدد ١٩ (تابع) فى ١٠ مايو سنة ٢٠٠١، ص ٣.

(٢) انظر : على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٨١ وما يليه، فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٨٩

تتضمن منح تمويل متوسط أوطويل الأجل لشراء أصول رأسمالية لتأجيرها" [١].

ويعتبر عقد التأجير التمويلي من الناحية الواقعية عقداً ثلاثي الأطراف؛ حيث يلعب المؤجر التمويلي دور الوسيط المالي الذى يستجيب لحاجة المورد أو المقاول فى توريد أصل إنتاجى أو بناء عقار، وحاجة المشروع المستفيد (المستأجر) فى استعمال هذا الأصل لممارسة نشاطه فيه دون تملكه، مقابل التزامه بأداء القيمة الإيجارية المتفق عليها إلى شركة التأجير التمويلي (المؤجر) [٢].

**ب- أطراف عقد التأجير التمويلي اللاحق :**

**تعريف التأجير التمويلي اللاحق [٣] :**

١٤٨- عرف المشرع المصرى التأجير التمويلي اللاحق فى الفقرة الثالثة من المادة الثانية من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلي بأنه "كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بتأجير مال إلى المستأجر تأجيراً تمويلياً إذا كان هذا المال قد آلت ملكيته إلى المؤجر من المستأجر بموجب عقد يتوقف نفاذه على إبرام عقد التأجير التمويلي". ويتضح من هذا التعريف أن المال المؤجر الذى انتقلت ملكيته إلى المؤجر (شركة التأجير التمويلي) كان فى الأصل مملوكاً للمستأجر (المشروع المستفيد)، بمعنى أنه لم يكن مملوكاً للمؤجر من البداية، كما فى التأجير التمويلي المباشر، ولم يحصل عليه من الغير، كما فى التأجير التمويلي الوسيط [٤]. فالتأجير التمويلي اللاحق كما سبق القول، يمثل وسيلة تلجأ إليها المشروعات لسد حاجتها إلى السيولة النقدية عن طريق بيعها لأحد أصولها الإنتاجية إلى إحدى شركات التأجير التمويلي (المؤجر) وحصولها على ثمن تلك الأصول فى الحال [٥]، مع احتفاظها بالحق فى الانتفاع بتلك الأصول المبيعة بموجب

---

(١) رمضان صديق محمد، التأجير التمويلي ومشكلاته الضريبية...، المرجع السابق، رقم ١٤، ص ١٢.

(٢) انظر : المرجع السابق، رقم ١٧، ص ١٣.

(٣) حول تعريف التأجير التمويلي اللاحق وأبرز خصائصه انظر :
MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe, op. cit., p. 1 n°2.

(٤) هانى محمد دويدار، الأرض كموضوع للتأجير التمويلي، المرجع السابق، رقم ١١٣، ص ١٤٢.

(٥) راجع ما سبق، رقم ٨٩، ص ١٠٤ ومابعدها.

عقد إيجار مقابل القيمة الإيجارية التى يتم الاتفاق عليها لمدة غير قابلة للفسخ. وفى نهاية تلك المدة يمكن لتلك المشروعات استرداد تلك الأصول التى نقلت ملكيتها لشركة التأجير التمويلى عن طريق استعمال خيار الشراء المقرر لها كأحد الخيارات الثلاثة التى تتمتع بها فى نهاية مدة عقد الإيجار المتفق عليها[١]. ويتضح مما سبق أن التأجير التمويلى اللاحق يخضع لأحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى ولائحته التنفيذية.

**القانون الفرنسى :**

١٤٩- على عكس القانون المصرى الذى نص صراحة على التأجير التمويلى اللاحق فى الفقرة الثالثة من المادة الثانية من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى، لم ينص المشرع الفرنسى على التأجير التمويلى اللاحق صراحة فى القانون رقم ٦٦-٤٥٥ لسنة ١٩٦٦ المنظم لعقد التأجير التمويلى، لذا ثار الجدل حول خضوعه لأحكام القانون سالف الذكر[٢]. وربما يرجع السبب فى ذلك إلى أن القانون الفرنسى يقتصر على التأجير التمويلى الوسيط الذى تلعب فيه شركة التأجير التمويلى دور الوسيط المالى، ولا يعتد بالتأجير التمويلى المباشر، بمعنى أن تنفيذ عملية التأجير التمويلى يقتضى تدخل ثلاثة أطراف هم : المؤجر (شركة التأجير التمويلى) والمستأجر (المشروع المستفيد) والمورد أو المقاول، فى حين أن تنفيذ التأجير التمويلى اللاحق يتم بتدخل طرفين فقط هما المؤجر والمستأجر[٣]. وقد سبق القول أن الرأى الراجح ذهب إلى خضوع التأجير التمويلى اللاحق لأحكام قانون ١٩٦٦ لأن المشرع فى تعريفه للتأجير التمويلى بشكل عام اشترط لكى نكون بصدد عقد تأجير تمويلى سبق شراء شركة التأجير التمويلى للمال محل العقد قبل تأجيره ولكن لم يشترط أن يتم الشراء من الغير، وبالتالى لا يمنع شراء الأصل محل العقد من المشروع المستفيد من اعتبار التأجير التمويلى اللاحق من

---

(١) انظر هانى محمد دويدار، الأرض كموضوع للتأجير التمويلى، المرجع السابق، رقم ١١٣ وما بعده، ص ١٤٣ وما بعدها

(٢) راجع ما سبق، رقم ٧٧، ص ٩٢ وما بعدها.

(٣) هانى محمد دويدار، الأرض كموضوع للتأجير التمويلى، المرجع السابق، رقم ١١٤، ص ١٤٣

قبيل التأجير التمويلى فى مفهوم المشرع الفرنسى ومن ثم خضوعه لأحكام قانون ١٩٦٦[١].

**١٥٠ـ الصعوبات الناشئة عن التأجير التمويلى اللاحق :**

١ـ نظرا لأن تنفيذ عقد التأجير التمويلى اللاحق يقتصر على المؤجر والمستأجر فقط، حيث تنتقل ملكية الأصل محل العقد من المستأجر إلى المؤجر مباشرة دون وساطة، فإن أساس هذا العقد يتمثل فى منح المؤجر (شركة التأجير التمويلى) للمستأجر (المشروع المستفيد) مبلغا من النقود يتمثل فى ثمن شراء الأصل. ومؤدى ذلك أن التأجير التمويلى اللاحق يكون قريب الشبه من القرض، ولكن شركة التأجير التمويلى تظل محتفظة بملكيتها للأصل الإنتاجى طوال مدة عقد التأجير التمويلى كضمان لاسترداد التمويل الذى منحته للمشروع المستفيد والذى يتمثل فى ثمن الشراء[٢].

٢ـ وحيث إن المشروع المستفيد لا توجد لديه مصلحة فى الرجوع على البائع الأصلى الذى تملك منه المال بضمان عيب كان خفيا وقت شرائه لهذا المال لأنه قام بنقل ملكيته إلى طرف آخر ألا وهو شركة التأجير التمويلى. فإن المشروع المستفيد إذا كان يتجنب "المشكلات التى قد تثور حول استلام الأصل من البائع فى حالة التأجير التمويلى اللاحق خلافا للوضع فى حالة التأجير التمويلى فى صورته التقليدية، إلا أنه فى المقابل يحرم تماما من الرجوع بضمان العيوب الخفية على البائع الأصلى للمال خلافا للوضع فى التأجير التمويلى فى صورته التقليدية حيث تستطيع شركة التأجير التمويلى منح المشروع المستفيد حق الرجوع على البائع الذى تعاقدت معه بالضمان" [٣]. ومما لاشك فيه أن الملكية فى عقد التأجير التمويلى هى ضمان لشركة التأجير التمويلى (المؤجر) ضد مخاطر إعسار المشروع المستفيد (المستأجر) [٤].

---

(١) انظر : هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٧٢، ص ٧٤.

(2) PARLEANI, op. cit., p. 732, n° 71
مشار إليه فى هانى محمد دويدار، الأرض كموضوع للتأجير التمويلى، المرجع السابق، رقم ١١٨، ص ١٤٩.

(٣) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٨٧، ص ٩٠.

(٤) انظر : هانى محمد دويدار، الأرض كموضوع للتأجير التمويلى، المرجع السابق، رقم ١١٩، ص ١٥٠

١٥١- ويمكن بيان أوجه الشبه بين التأجير التمويلى اللاحق وبيع الوفاء فيما يلى[١] :

١- بيع الوفاء هو العقد الذى بموجبه يكون للبائع حق استرداد الشئ المبيع فى مقابل رد الثمن الأصلى والمصروفات الضرورية دون الكمالية خلال مدة معينة[٢]. على حين أنه فى التأجير التمويلى اللاحق يتنازل المشروع المستفيد (المستأجر) عن ملكيته للمال محل عقد التأجير بشكل مؤقت ويحصل على ثمنه من المؤجر[٣]، مع مكنة استرداده لهذا المال فى نهاية مدة العقد، فى حالة وفائه للمؤجر بثمن الشراء والمصروفات التى أنفقها، وبذلك يتفق مع بيع الوفاء فيما يتعلق بإعمال خيار الاسترداد المقرر للبائع فى بيع الوفاء.

٢- فى بيع الوفاء انتقال ملكية الشئ المبيع إلى المشترى تكون معلقة على شرط فاسخ، هو حقه فى العدول عن هذا العقد واسترداد الشئ المبيع خلال مدة معينة؛ بمعنى أن البائع إذا أعمل حق الاسترداد المقرر له تحقق الشرط الفاسخ وزال كل أثر للعقد ويعتبر العقد كأن لم يكن، وبالتالى تزول ملكية المشترى بأثر رجعى ويرد المبيع إلى البائع ويسترد الثمن والمصروفات منه[٤]. أما فى التأجير التمويلى اللاحق فإن انتقال ملكية المال

---

(١) حول أوجه الشبه بين الأجير التمويلى اللاحق وبيع الوفاء انظر :
MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe, op. cit., p. 262 et s., n' 324.

(٢) سليمان مرقس، شرح القانون المدني، جـ ٣، العقود المسماة، المجلد الأول، عقد البيع،عالم الكتب، القاهرة، طـ ٤ منقحة ومزيدة بأحكام محكمة النقض الحديثة، ١٩٨٠، رقم ٢٧٥، ص ٤٨٨؛ عبد الرزاق أحمد السنهورى، الوسيط فى شرح القانون المدنى، جـ ٤، العقود التى تقع على الملكية، المجلد الأول، البيع والمقايضة، دار النشر للجامعات المصرية، القاهرة، ١٩٦٠، رقم ٧٨، ص ١٤٨؛ هانى محمد دويدار ، الأرض كموضوع للتأجير التمويلى، المرجع السابق، رقم ١٢٠، ص ١٥٢.

(3) MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe, op. cit., n° 323, p. 261.

(٤) انظر : سليمان مرقس، شرح القانون المدنى، جـ ٣، العقود المسماة، المجلد الأول، عقد البيع، المرجع السابق، رقم ٢٧٥، ص ٤٨٨، ورقم ٢٨٦، ص ٥٠٥؛ عبد الرزاق أحمد السهورى، الوسيط فى شرح القانون المدنى، جـ ٤، العقود التى تقع على الملكية، المجلد الأول، البيع والمقايضة، المرجع السابق، رقم ٧٨، ص ١٤٨

الى الموجر تكون نهائية و غير معلقة على شرط؛ بمعنى ان المستاجر (المشروع المستفيد) إذا أراد استعمال خيار الشراء المقرر له فى نهاية مدة العقد فإنه يكتسب ملكية المال من تاريخ إعماله خيار الشراء وليس من وقت إبرام عقد التأجير التمويلى[١].

٣- فى بيع الوفاء البائع لا يكون مدينا بالثمن إلا فى حالة اختياره استرداد المبيع، فى هذه الحالة يلتزم برد الثمن والمصروفات التى أنفقها المشترى[٢]. أما فى التأجير التمويلى اللاحق فيكون المستأجر مدينا بدفع القيمة الإيجارية المتفق عليها طوال مدة العقد[٣].

٤- بيع الوفاء يعيد طرفى عقد البيع إلى الحالة التى كانا عليها قبل إبرام عقد البيع، فيعتبر العقد كأن لم يكن. لذلك ينحصر التزام البائع فى رد الثمن والمصروفات الضرورية إلى المشترى[٤]. ويتضح من ذلك "أن الاسترداد لا يمثل بالنسبة له مصدرا للكسب" [٥]. أما فى التأجير التمويلى اللاحق فإنه يمثل مصدرا للكسب بالنسبة إلى شركة التأجير التمويلى، ومؤدى ذلك أنه يسعى إلى تحقيق الربح سواء أعمل المستأجر خيار الشراء المقرر له أم لم يعمله ورد المال إليه.

٥- بيع الوفاء "نوع من البيوع التى يتمتع فيها البائع بحق شخصى بالاسترداد"[٦]. فى حين أن الحق العينى بما يمنحه من سلطات الاستعمال والاستغلال والتصرف فى المبيع ينتقل إلى المشترى[٧]، إذ إن المشترى

---

(١) انظر : هانى محمد دويدار، الأرض كموضوع للتأجير التمويلى، المرجع السابق، رقم ١٢٠، ص ١٥٢ وما بعدها.

MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe, op. cit., n° 324, p. 262.

(٢) انظر : سليمان مرقس، شرح القانون المدنى، جـ ٣، العقود المسماة، المجلد الأول، عقد البيع، المرجع السابق، رقم ٢٨٤، ص ٥٠٢ وما بعدها.

(٣) هانى محمد دويدار، الأرض كموضوع للتأجير التمويلى، المرجع السابق، رقم ١٢٠، ص ١٥٣

(٤) انظر . سليمان مرقس، شرح القانون المدنى، جـ ٣، العقود المسماة، المجلد الأول، عقد البيع، المرجع السابق، رقم ٢٨٤ وما بعدها، ص ٥٠٣ وما بعدها

(٥) هانى محمد دويدار، الارض كموضوع للتأجير التمويلى، المرجع السابق، رقم ١٢٠، ص ١٥٣.

(٦) المرجع السابق، نفس الموضع.

(٧) سليمان مرقس، شرح القانون المدنى، جـ ٣، العقود المسماة، المجلد الأول. عقد البيع، المرجع السابق. رقم ٢١٥. ص ٥٠٤

أصبح من وقت العقد أو تسجيله إذا كان المبيع عقارا مالكا له تحت شرط فاسخ[1]. "أما إذا احتفظ البائع بحق الانتفاع بالشئ، فإن ذلك يتقرر له بموجب عقد آخر يقترن ببيع الوفاء، سواء كان عقد إيجار أو عقدا آخر من عقود الانتفاع" [2].

ويتضح مما سبق أن تكييف التأجير التمويلي اللاحق بأنه بيع وفاء يؤدى إلى بطلانه بطلانا مطلقا، الأمر الذى يترتب عليه استبعاد هذا التكييف، رغم التشابه بينهما[3]. ويقرر المشرع المصرى إبطال بيع الوفاء[4].

**ثانيا : طبيعة العلاقات الناشئة عن عقد التأجير التمويلي :**

١٥٢- لما كان تنفيذ عقد التأجير التمويلي قد يتطلب تدخل طرف ثالث وهو المورد أو المقاول بالنسبة للتأجير التمويلي في صورته التقليدية عكس حالة التأجير التمويلي اللاحق الذى يقتصر تنفيذه على طرفين فقط حيث تجتمع فى شخص المشروع المستفيد صفة البائع والمستأجر فى نفس الوقت فإنه لا يوجد ثمة خلاف حول وجود علاقة قانونية مباشرة بين البائع وشركة التأجير التمويلي من ناحية، وبين شركة التأجير التمويلي والمشروع المستفيد من ناحية أخرى[5]. " وقد اتبع المشرع المصرى منهجا يقوم على أن الأصل هو استقلال كل علاقة بأوضاعها وأحكامها، وإن أجاز فى أحوال خاصة ومحددة أن تنشأ علاقات قد تقتضيها طبيعة

---

(١) سليمان مرقس، شرح القانون المدنى، جـ ٣، العقود المسماة، المجلد الأول، عقد البيع، المرجع السابق، نفس الموضع.

(٢) هانى محمد دويدار، الأرض كموضوع للتأجير التمويلى، المرجع السابق، رقم ١٢٠، ص ١٥٣.

(٣) انظر : هانى محمد دويدار، الأرض كموضوع للتأجير التمويلى، المرجع السابق، رقم ١٢١، ص ١٥٥ وما بعدها.

(٤) تنص المادة ٤٦٥ من القانون المدنى المصرى على أنه "إذا احتفظ البائع عند البيع بحق استرداد المبيع خلال مدة معينة، وقع البيع باطلا". عبد الرزاق السنهورى، الوسيط، جـ ٤، المجلد الأول، المرجع السابق، رقم ٧٧، ص ١٤٤ – ١٤٦؛ سليمان مرقس، شرح القانون المدنى، جـ ٣، العقود المسماة، المجلد الأول، عقد البيع، المرجع السابق، رقم ٢٧٦، ص ٤٩٣.

(٥) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٨٨، ص ٩١.

النشاط بين البائع أو المورد والمستأجر" [١]، وقد أجاز المشرع المصرى للمستأجر الرجوع المباشر على المورد أو المقاول رغم انعدام العلاقة المباشرة بينهما وذلك بنص صريح فى المادة الثالثة عشرة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى على عكس القانون الفرنسى، حيث لا توجد علاقة قانونية مباشرة بين المورد والمشروع المستفيد بالرغم من المفاوضات التى تتم بينهما بشأن شراء المال المؤجر، وأيضا استلام المشروع المستفيد لهذا المال من البائع بتفويض من شركة التأجير التمويلى (المؤجر).

ويتضح مما سبق أن العلاقات التى تنشأ عن عقد التأجير التمويلى هى علاقات مزدوجة، إذ تحتوى عملية التأجير التمويلى على عقدين متميزين، يوضحان أن شركة التأجير التمويلى هى المحور المحرك للعملية من خلال تعاقدها مع كل من البائع والمشروع المستفيد على نحو مستقل فترتبط بعقد بيع مع البائع، وعقد تأجير تمويلى مع المشروع المستفيد [٢]. وسنعرض فى المبحث التالى : الطابع المالى للتأجير التمويلى.

---

(١) وزارة الاقتصاد والتعاون الدولى، مصلحة الشركات فى خدمة التنمية الاقتصادية، دليل المستثمر للقيد فى سجل المؤجرين التمويليين وسجل عقود التأجير التمويلى، ص ٤.

(٢) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٩١، ص ٩٤

## الفصل الثانى

## الطابع المالى للتأجير التمويلى

١٥٣- عقد التأجير التمويلى هو عقد ذو طابع مالى. وقد تدخل المشرع الفرنسى فى سنة ١٩٦٦ وأعطاه طابعاً ائتمانياً[١]. ولما كان الهدف من عقد التأجير التمويلى، من وجهة نظر المشروع الممنوح له الائتمان (المستأجر)، ليس البحث عن مجرد الانتفاع بمال يطرحه سوق التأجير، وإنما تحقيق استثمار محدد يتفق مع طبيعة النشاط الذى يزاوله[٢]. فإن هذا العقد يقدم للمستأجر بديلاً عن طرق التمويل التقليدية كالإقراض البنكى أو تمويل استثماراته بأمواله الذاتية[٣]. وحيث إن موضوع عقد التأجير التمويلى ينصب على المال المستأجر (سواء كان منقولات أو عقارات)، وينحصر دور شركة التأجير التمويلى فى دفع ثمن الأصول المؤجرة أو تكلفة بنائها بالنسبة للعقارات طبقاً للشروط والمواصفات المحددة سلفاً من قبل المستأجر دون تدخلها فى النواحى الفنية، فيتضح من ذلك أن دورها تمويلى بحت. هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى، يساعد الدور التمويلى البحت لشركة التأجير التمويلى على حصول البائع على الثمن أو المقاول على الأجر، وبذلك يساعد نظام التأجير التمويلى على تسويق المعدات الإنتاجية والعقارات المخصصة لأغراض مهنية (أى التى يشتريها المشروع أو يتم بناؤها لحسابه)[٤].

---

(1) "Dans sa nature, le leasing apparaît comme un procédé de financement s'ajoutant à d'autres dont disposait déjà la pratique. D'ailleurs, la première intervention du législateur français en 1966 fut pour imposer aux entreprises pratiquant le crédit-bail le statut d'établissement financier". P. - M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op. cit., p. 7.

(2) "L'objet de l'opération de crédit-bail de type classique, du point de vue de l'entreprise, n'est pas d'obtenir la jouissance plus ou moins prolongée d'un bien offert sur le marché locatif, mais de réaliser un investissement déterminé conforme à ses besoins spécifiques, dans conditions analogues à celles de l'acquisition de l'investissement.. ". MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe ,op. cit., n° 21, p. 18.

(3) Ibid.

(٤) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير، المرجع السابق، رقم ٩٢، ص ٩٥ وما بعدها.

ويتضح لنا مما سبق أن شركة التأجير التمويلي ترتبط بالمشروع المستفيد برباط مالى، ويتمثل دورها التمويلى فى دفع ثمن شراء الأصل محل عقد التأجير التمويلى أو تكلفة بنائه، ويتم استردادها لرأس المال المستثمر فى الائتمان الممنوح للمشروع المستفيد من خلال القيمة الإيجارية التى يدفعها المشروع المستفيد طوال مدة عقد الإيجار والتى تغطى ثمن شراء الأصل وهامش ربح مرض وتكاليف إتمام الصفقة، وتحتفظ الشركة بملكية هذا الأصل المؤجر طوال مدة عقد التأجير لضمان حصولها على هذه المبالغ[١].

وحتى نوضح الطابع المالى للتأجير التمويلى، يجب أن نعرض ثلاثة أمور، أولاً، محل الائتمان، وثانياً، كيفية تحديد مدة العقد، وأخيراً، دور الملكية بالنسبة لشركة التأجير التمويلى فى عقد التأجير التمويلى.

**أولاً : محل الائتمان فى عقد التأجير التمويلى[٢] :**

١٥٤- يتمثل محل الائتمان فى عقد التأجير التمويلى فى مقابل تملك الأصل المؤجر، أى ثمن شرائه أو تكلفة بنائه، وبذلك يتميز التأجير التمويلى عن غيره من طرق التمويل الأخرى خاصة طرق "التمويل المصرفى التقليدية؛ حيث إن هذا العقد يسمح بتغطية كامل قيمة استثمار المشروع المستفيد" [٣] أى التمويل بنسبة ١٠٠% [٤]. وتنطبق هذه الميزة أيضاً على التأجير التمويلى اللاحق. وقد أجاز القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى فى الفقرة السابعة من المادة الأولى المعدلة بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ تأجير الأموال المنقولة والأموال العقارية، المادية أو المعنوية، بشرط أن تكون هذه الأموال لازمة لمباشرة نشاط إنتاجى أو سلعى أو خدمى[٥].

---

(١) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٩٢، ٩٥، ومابعدها

(٢) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٩٥، ص ٩٧.

(٣) المرجع السابق، نفس الموضع.

(٤) حول مزايا التأجير التمويلى بالنسبة للمستفيد راجع فى ذلك ما سبق رقم ١٩، ص ٢٧ وما بعدها. وكذلك :
BEY et GAVALDA, Le crédit-bail mobilier. op. cit p. 11 et s; MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe .op. cit n° 47 p 33

(٥) حول تعريف المال المؤجر محل عقد التأجير التمويلى طبقاً للتعديل الوارد بالقانون رقم ١٦ لسنه ٢٠٠١، راجع فى ذلك ما سبق رقم ٨١، ص ٩٩

**١٥٥- مبررات قصر التأجير التمويلى على السلع الإنتاجية :**

١- عدم كفاية التمويل الذاتى[١] للمشروعات لمواجهة متطلباتها الاستثمارية[٢].

٢- العقبات التى تواجهها المشروعات فى الحصول على طرق التمويل المصرفى التقليدية بسبب الضمانات التى تطلبها الجهات المصرفية لمنح الائتمان للعميل[٣].

٣- حاجة المشروعات إلى مواكبة التطور التكنولوجى للقيام بعمليات الإحلال والتجديد لرفع جودة وكفاءة المنتج مما يساعده على خفض تكلفة الإنتاج والبقاء فى حلبة المنافسة[٤].

٤- كبح جماح التضخم، واعتبار التأجير التمويلى عامل ثبات للاستثمارات خاصة خلال الأزمات الاقتصادية مما يساعد على "تحقيق البرامج الاستثمارية للمشروعات" [٥]. وحيث إن القيمة الإيجارية التى يدفعها المشروع المستفيد تعتبر من تكاليف الإنتاج فإنه يتم خصمها من الوعاء الضريبى له[٦]، وذلك طبقاً للفقرة الأولى من المادة الخامسة والعشرين من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ التى نصت على أن "تعتبر القيمة

---

(1) BEY et GAVALDA, Le crédit-bail mobilier, op. cit. p. 11.

(2) PACE, Pratique et technique financière du crédit-bail (leasing), Collection *ce qu'il vous faut savoir*, Paris I, 1974, p. A 10.
مشار إليه فى هانى محمد دويدار، الأرض كموضوع للتأجير التمويلى، المرجع السابق، هامش رقم ٣، ص ٤١.

(٣) هانى محمد دويدار، الأرض كموضوع للتأجير التمويلى، المرجع السابق، رقم ٢١، ص ٤١.

(4) GAVALDA, Crédit-bail mobilier, J.-Cl. Banque et crédit, 1979, I, Fasc. 58, CI, 1er cahier, n°18.
مشار إليه فى هانى محمد دويدار، الأرض كموضوع للتأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٤١.

(٥) انظر : مصطفى رشدى شيحه، الاقتصاد النقدى والمصرفى، الدار الجامعية، بيروت، ١٩٨٥، ص ٤٢٣ وما بعدها. مشار إليه فى هانى محمد دويدار، الأرض كموضوع للتأجير التمويلى، المرجع السابق، هامش رقم ١، ص ٤٣.

(٦) راجع ما سبق رقم ١٩، ص ٢٧. وكذلك :
MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe ,op. cit., n° 53, p. 36 et s.

الإيجارية المستحقة خلال سنة المحاسبة من التكاليف الواجبة الخصم من أرباح المستأجر وفقاً للتشريعات الضريبية السارية".

١٥٦- ويتضح لنا مما سبق أن المشرع المصرى نص صراحة فى الفقرة السابعة من المادة الأولى من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ والتى عُدلت بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ على اشتراط أن يكون المال المؤجر لازماً لمباشرة نشاط إنتاجى، حيث إن النشاط الاستهلاكى لا يمثل إضافة للناتج القومى بل يؤدى إلى التضخم وارتفاع الأسعار نتيجة زيادة الطلب على السلع والخدمات. ويتفق بذلك المشرع المصرى مع المشرع الفرنسى الذى نص صراحة على اشتراط أن تكون المنقولات المؤجرة من معدات الإنتاج وأدوات العمل وبالنسبة للعقارات أن تكون مخصصة لأغراض مهنية الأمر الذى يفهم منه استبعاد السلع الاستهلاكية من نطاق تطبيق القانون رقم ٦٦-٤٥٥ الصادر بتاريخ ٢ يوليو ١٩٦٦[١]، واتفق بذلك مع المشرع المصرى فى حسمه هذا الأمر صراحة وضرورة قصر التأجير التمويلى على النشاط الإنتاجى بما يمثل إضافة للناتج القومى ويساعد بالتالى على دفع عجلة التنمية الاقتصادية.

١٥٧- ويتضح من نص الفقرة الأولى من المادة الثانية من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ أن المشرع يشترط فى المال المنقول محل عقد التأجير التمويلى أن يكون مملوكاً للمؤجر، أو تلقاه من المورد استناداً إلى عقد من العقود، مع الوضع فى الاعتبار أن المشرع نص فى الفقرة الأولى من المادة الثانية عشرة من القانون سالف الذكر على احتفاظ المال المنقول

---

(١) انظر عكس هذا الرأى، فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ١٠١ وما بعدها، حيث ذهب مع بعض فقهاء القانون الفرنسى إلى امتداد عقد التأجير التمويلى فى مجال المنقولات لتشمل المنقولات المخصصة للاستعمال الشخصى، مبرراً ذلك بأن المشرع الفرنسى لم يحدد نوع استعمال المنقولات محل عقد التأجير التمويلى فى تعريفه للتأجير التمويلى للمنقولات فى الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ٦٦-٤٥٥ الصادر فى ٢ يوليو لعام ١٩٦٦ على عكس ما ذهب إليه بصدد تعريفه للتأجير التمويلى العقارى فى الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون سالف الذكر حيث قصرها على العقارات المخصصة للاستعمال المهنى، مما يدل على اتجاه نية المشرع إلى امتداد تطبيق عقد التأجير التمويلى ليشمل المنقولات المادية بغض النظر عن الغرض المخصصة له.

بطبيعته المنقولة حتى ولو كان المستأجر قد ثبته أو ألحقه بعقار. كما يتضح من نص الفقرة الثانية من المادة الثانية من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ والمعدلة بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ والخاصة بالتأجير التمويلي العقارى أن المشرع بهذا التعديل أجاز للمؤجر أسوة بالتأجير التمويلي للمنقولات تأجير العقارات أو المنشآت المملوكة له أو التي يقيمها على نفقته بقصد تأجيرها للمستأجر، طبقاً للشروط والمواصفات التي حددها الأخير مقابل القيمة الإيجارية التي يتفق عليها الطرفان، وبذلك يتضح من نص الفقرتين الأولى والثانية من المادة الثانية من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ والتي عُدلت فقرتها الثانية بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ الخاص بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ في شأن التأجير التمويلي أن المشرع لم يشترط سبق شراء المال المؤجر سواء كان منقولاً أو عقاراً عكس المشرع الفرنسي الذي يشترط سبق الشراء قبل التأجير. كما يرد عقد التأجير التمويلي كذلك على المال الذي انتقلت ملكيته من المستأجر (المشروع المستفيد) إلى المؤجر (شركة التأجير التمويلي) بموجب عقد يتوقف نفاذه على إبرام عقد التأجير التمويلي، طبقاً للفقرة الثالثة من المادة الثانية من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥، وهو ما يطلق عليه التأجير التمويلي اللاحق أو البيع المقترن بالإيجار Cession-bail أو Sale and lease back([٢])، وبنص المشرع المصري في الفقرة الثالثة من المادة الثانية من القانون سالف الذكر على التأجير التمويلي اللاحق يكون قد قضى على الخلافات التي ثارت في القانون الفرنسي حول خضوعه لقانون ١٩٦٦ المنظم لعقد التأجير التمويلي في القانون الفرنسي من عدمه لعدم النص عليه صراحة في هذا القانون الأخير. وفيما يلي نعرض لطبيعة المال المؤجر، والغرض من استئجاره :

## ثانياً : طبيعة المال محل عقد التأجير التمويلي :

١٥٨ - طبقاً للفقرة السابعة من المادة الأولى من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المعدلة بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ فإن المال موضوع عقد التأجير التمويلي يمكن أن يكون مادياً أو معنوياً، بشرط أن يكون لازماً

---

(١) انظر رمضان صديق محمد، التأجير التمويلي ومشكلاته الضريبية ، المرجع السابق، رقم ١٩، ص ١٤

(٢) انظر علي سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلي، المرجع السابق، رقم ١٤١، ص ١٤٨

لمباشرة نشاط إنتاجى سلعى أو خدمى. وحيث إن التأجير التمويلى ينصب على استئجار المعدات الإنتاجية وأدوات العمل، فإن انتشار التأجير التمويلى يرتبط بالتقدم التكنولوجى وحاجة المشروعات إلى الحصول على أحدث المعدات لزيادة الإنتاج ورفع جودة المنتج وكفاءته لتتمكن من الصمود فى حلبة المنافسة، إذ يمكن لتلك المشروعات ملاحقة التطور التقنى المطرد من خلال عقد التأجير التمويلى للحصول على ما تحتاج إليه من معدات وآلات للقيام بعمليات الإحلال والتجديد دون أن تضطر إلى شرائها ثم الاستغناء عنها بعد فترة قصيرة لتخلفها التقنى[1]. "كما يمكن أن يرد عقد التأجير التمويلى على المحال التجارية والصناعية، ويمكن أن يرد عقد التأجير التمويلى على الأموال المعنوية كالعلامات التجارية وبراءات الاختراع"[2].

١٥٩- "وتجرى الدراسات فى فرنسا حول جواز التأجير التمويلى للأسهم Crédit-bail "actions"[3] باعتبارها من المنقولات المعنوية؛ حيث إنه فى هذه الحالة يتم الاكتتاب لزيادة رأسمال الشركة المستأجرة، وتتم هذه الصورة من صور التأجير التمويلى على مرحلتين فى المرحلة الأولى يتم الاكتتاب فى جميع أسهم المؤسسة المستأجرة الجديدة التى ترغب فى زيادة رأسمالها، وفى المرحلة الثانية تتولى شركة التأجير التمويلى (المؤجر) بعد الاكتتاب فى جميع الأسهم الجديدة لشركة مساهمة تأجيرها فى الحال إلى الشركة التى أصدرتها، فى مقابل التزام الشركة الأخيرة بدفع مبلغ نقدى للشركة المؤجرة على دفعات (أقساط الأجرة) يتم من خلالها تغطية رأس المال الذى اكتتبت به فى الأسهم، وفائدة إجمالية لتغطية نفقاته،

---

(1) CREMIEUX-ISRAEL, Leasing et crédit-bail mobiliers, Dalloz, Paris; p. 1.
مشار إليه فى رمضان صديق محمد، التأجير التمويلى ومشكلاته الضريبية...، المرجع السابق، ص ١٥.

(٢) رمضان صديق محمد، التأجير التمويلى ومشكلاته الضريبية...، المرجع السابق، ص ١٥، فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٩٩ وما بعدها.

(٣) رمضان صديق محمد، التأجير التمويلى ومشكلاته الضريبية...، المرجع السابق، ص ١٥؛ هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى..، المرجع السابق، رقم ٣٢، ص ٣٨. وراجع كذلك: هامش رقم ١١، ص ١١٢ فى MARIO GIOVANOLI
MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe ,op. cit., n° (11), p. 112

وتحقيق هامش ربح[١]، "وللمؤجر فى نهاية عقد التأجير أن يقوم بإعادة نقل ملكية الأسهم إلى الشركة التى أصدرتها فى مقابل الوفاء بقيمتها المتبقية وذلك بإلغاء الأسهم، وضم فائض القيمة الناتجة عن العملية إلى رأسمالها"[٢]، مثل حالة التأجير التمويلى اللاحق أو البيع المقترن بالإيجار. "وتوسع المشرع المصرى فى تعريف المال المؤجر يسمح بورود عقد التأجير التمويلى على هذا النوع من النشاط" [٣].

## ثالثا : الغرض من الاستئجار :

١٦٠- لما كان عقد التأجير التمويلى يرتكز على فكرة تيسير حصول المشروعات الإنتاجية على ما تحتاج إليه من أصول رأسمالية لتأسيسها أو لتجديدها فإنه يهدف من وراء ذلك إلى تشجيع الأنشطة

---

(1) "Le leasing d'actions – faussement appelé crédit-bail d'actions puisque notamment l'objet du louage n'est pas un bien d'équipement professionnel – s'exprime soit dans une souscription à l'augmentation de capital de la société locataire, soit dans un achat d'actions cédées par des actionnaires désireux de désinvestir. En cas d'augmentation de capital, la convention de leasing d'actions est conclue suivant un schéma simple décomposé en deux phases. Dans la première phase, le locataire virtuel dépose son dossier d'offre d'investissement près la SOMI, bailleur virtuel qui examine les risques de l'opération et le plan de développement de l'entreprise. Elle détermine les conditions générales et particulières de la convention de leasing d'actions et envoie le projet établi au sollicitant. Dans la deuxième phase, le locataire virtuel convoque une assemblée générale extraordinaire à l'effet d'approuver la convention de leasing s'actions, de décider une augmentation de capital réservé à la SOMI avec abandon par les actionnaires de leur droit préférentiel de souscription et d'autoriser le conseil d'administration à conclure et à exécuter la convention approuvée". BEY et GAVALDA, Le crédit-bail mobilier, op. cit. p. 116 et s.

(٢) رمضان صديق محمد، التأجير التمويلى ومشكلاته الضريبية...، المرجع السابق، رقم ٢٠، ص ١٦.

(٣) وقد ذهب عبد الرحمن قرمان فى مؤلفه عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٤٦، ص ٧٨، إلى ضرورة مواكبة التوسع فى تعريف المال المؤجر تنظيم تشريعى لعقود التأجير التمويلى الواردة على منقولات لها طبيعة خاصة كالمنقولات المعنوية لتجنب حدوث أى مشكلات قانونية، وأنا أتفق مع سيادته فى ذلك.

الإنتاجية دون الاستهلاكية للمساهمة فى دفع عجلة التنمية الاقتصادية[١]، لذا يجب أن يكون الغرض من استئجار تلك الأصول الإنتاجية سواء أكانت منقولات أو عقارات مباشرة نشاط إنتاجى سلعى أو خدمى كما جاء فى تعريف المال محل عقد التأجير التمويلى فى الفقرة السابعة من المادة الأولى من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المعدل بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١[٢] حيث تم إضافة أن يكون لازما لمباشرة نشاط إنتاجى. ويتضح من نص المادة سالفة الذكر أن المشرع قد استبعد التأجير لأغراض استهلاكية من نطاق تطبيقه. ويعتد فى ذلك بطبيعة النشاط الذى يمارسه المشروع المستفيد (المستأجر)، بغض النظر عما إذا كان المستأجر تاجرا أو غير تاجر[٣]. ويتضح مما سبق أن "النشاط الوارد على المال محل عقد التأجير التمويلى يمكن أن يكون صناعيا أو تجاريا أو حرفيا أو زراعيا أو من قبيل المهن الحرة، باعتبار أن هذه الأنشطة ذات طبيعة إنتاجية أو خدمية"[٤].

**رابعا : القيمة الإيجارية التى يلتزم المشروع المستفيد بدفعها :**

١٦١ - طبقا للفقرة الأولى من المادة الثانية من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ يحصل المؤجر مقابل تأجيره المال وفقا لعقد التأجير التمويلى على القيمة الإيجارية التى تم الاتفاق عليها بينه وبين المستأجر. ويلتزم المستأجر بأداء القيمة المتفق عليها فى العقد[٥] وفقا للشروط والمواعيد الواردة فيه، ولا يلتزم طرفا عقد التأجير التمويلى (المؤجر والمستأجر) بأحكام تحديد الأجرة المنصوص عليها فى قانون الإيجارات أو غيرها من القوانين طبقا للفقرة الأولى من المادة الحادية عشرة من القانون سالف الذكر

---

(١) انظر : فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ١٠١ وما بعدها؛ فخرى الدين الفقى، صناعة التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٤٣ وما بعدها.

(٢) الجريدة الرسمية، العدد ١٩ (تابع) فى ١٠ مايو لسنة ٢٠٠١، ص ٣.

(٣) انظر : رمضان صديق محمد، التأجير التمويلى ومشكلاته الضريبية...، المرجع السابق، رقم ٢١، ص ١٦.

(٤) المرجع السابق، نفس الموضع؛ فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ١٠١ وما بعدها.

(٥) راجع ما سيلى فى التزام المستأجر بدفع الأجرة، رقم ٢٧٨ وما بعده، ص٣٣٨ وكذلك:

P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op. cit., p.13.

المعدل بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ والتى تنص على أن "يلتزم المستأجر بأن يؤدى الأجرة المتفق عليها فى العقد وفقا للشروط والمواعيد الواردة فيه، ولا يتقيد تحديد الأجرة ولا عناصر هذا التحديد بالأحكام المنصوص عليها فى أى قانون آخر" [١]، وطبقا للفقرة الثانية من المادة الحادية عشرة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥[٢] يجوز لطرفى عقد التأجير التمويلى الاتفاق على استحقاق المؤجر للقيمة الإيجارية كاملة ولو لم ينتفع المستأجر بالمال المؤجر مادام السبب لا يرجع إلى المؤجر[٣].

وطبقا للفقرة (أ) من المادة التاسعة عشرة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المعدلة بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ والتى تنص على أن يترتب على "عدم قيام المستأجر بسداد الأجرة المتفق عليها فى المواعيد ووفقا للشروط المتفق عليها فى العقد، ومرور ثلاثين يوما على فوات هذه المواعيد ما لم يتضمن العقد مدة أطول" اعتبار العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى إعذار أو اتخاذ أى إجراءات قضائية من قبل المؤجر[٤].

---

(١) الجريدة الرسمية، العدد ١٩ (تابع) فى ١٠ مايو لسنة ٢٠٠١، ص ٤.

(٢) نصت الفقرة الثانية من المادة الحادية عشرة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ على أنه "ويجوز الاتفاق على استحقاق المؤجر للقيمة الإيجارية كاملة، ولو لم ينتفع المستأجر بالمال المؤجر طالما أن السبب لا يرجع إلى المؤجر".

(٣) انظر : رمضان صديق محمد، التأجير التمويلى ومشكلاته الضريبية...، المرجع السابق، رقم ٢٢، ص ١٧.

(٤) "وهو فرض يكثر حدوثه من الناحية العملية على ما يؤكده الفقهاء؛ حيث إن الالتزام الرئيسى الذى يقع على عاتق المستأجر هو التزامه بدفع الأجرة، ووجود شروط جزائية عليه فى حالة تخلفه عن دفع الإيجار تتمثل فى إنه قد ينص فى العقد على الفسخ بقوة القانون فى حالة عدم دفع قسط وأحيانا يكون قسطين بعد الاعذار ويترتب على ذلك الرد الفورى للمال المؤجر" : انظر فى ذلك :

"Hypothèses les plus fréquentes, spécialement s'agissant de défaillances dans le règlement des loyers. Mais d'autres difficultés et incidents peuvent concerner les multiples obligations imposées au locataire. Le non-paiement des loyers fait toujours l'objet d'une rédaction fournie, caractérisée par des clauses précises et draconiennes. Deux conséquences sont toujours déclenchées *en ce cas* : La résolution de plein droit. Le contrat de crédit-bail tombe dès le défaut de paiement d'un seul (parfois deux) terme de loyer, après une mise en demeure. Conséquence : restitution immédiate du bien loué". P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op. cit., p. 22 .

حول استمرار المستأجر فى دفع الأجرة انظر :

V. par exemple l'art. 1760 de Code civil qui, en cas de résiliation du bail à ses torts, contraint le locataire à payer le loyer pendant tout le temps nécessaire à la relocation (Cass. Civ. 3ème Ch. 10 janv. 1990, Bull. civ., III, n° 8).=

وطبقا للفقرتين (ب،ج) من المادة التاسعة عشرة من القانون سالف الذكر المعدل بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ لا يخل إفلاس المستأجر(*) أو تصفية أمواله بحقوق المؤجر المالية(١). وطبقا للمادة الحادية والعشرين من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ يلتزم المستأجر بالاستمرار فى دفع القيمة الإيجارية أو الثمن المتفق عليه فى العقد إلى المؤجر فى حالة هلاك المال المؤجر إذا كان الهلاك راجعا إلى خطأ المستأجر، مع مراعاة ما قد يحصل عليه

---

=مشار إليه فى :

F. COLLART DUTILLEUL et PH. DELEBECQUE, Contrats civils et commerciaux, op. cit., n° 491, p. 330 ;

"يقضى هذا الحكم بالفسخ لعدم دفع الأجرة واختصاص قاضى الأمور المستعجلة بنظر هذه المنازعة وعدم اختصاص قاضى التنفيذ" انظر :

CA. Angers, 7 fév. 1994, R. des Huissiers et de justice, op. cit., n°94-825 : Le juges des référés, et non le juge de l'exécution, est compétent pour constater la résiliation d'un contrat de crédit-bail sous forme notarié en application d'une clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers et prononcer l'expulsion du débiteur de l'immeuble objet du crédit-bail.

(*) حماية لحق المؤجر فى اقتضاء أجرة العقار الذى يمارس فيه المفلس تجارته، قررت المادة ٦١٧ من قانون التجارة الجديد رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ امتياز لضمان الأجرة المستحقة له عن السنة السابقة على الإفلاس وعن السنة الجارية وإذا بيعت المنقولات الموجودة فى العين المؤجرة أو نقلت ظل المؤجر محتفظا بحقه فى الامتياز عليها. لا تنتهى إجارة العقار الذى يمارس فيه المفلس نشاطه بشهر الإفلاس ولا تحل الأجرة عن المدة المتبقية من المدة المحددة فى العقد. راجع فى ذلك المادة ٢٢٤ بفقراتها ٢، ٣، ٤ من القانون رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩. مجلة المحاماة، قانون التجارة والمذكرة الإيضاحية، الجزء الأول، ١٩٩٩، ص ٢٥٦، ٢٦٠، ٥٧٨.

(١) " لقد أصابت محكمة الاستئناف صحيح القانون عندما استبعدت تطبيق المادة ١١٥ من قانون ٢٥ يناير لسنة ١٩٨٥ المتعلق بالإجراءات الجماعية للدائنين والتصفية والتسوية فى حق المؤجر فى شركة التأجير التمويلى التى أدعت ملكيتها للمال محل عقود التأجير التمويلى". حول عدم الاحتجاج بعقد التأجير التمويلى فى مواجهة جماعة الدائنين وعدم دخول المال المؤجر فى تفليسة المستأجر انظر :

Cass. Com. 11 fév. 1997, R. des Huissiers et de justice, op. cit., n°97-1194 : Des contrats de crédit-bail ayant été cédés dans le cadre du plan de cession arrêté à la suite de la mise en redressement judicaire du crédit-preneur et le crédit-bailleur ayant revendiqué le matériel objet de ces contrats à l'encontre de la liquidation judicaire du cessionnaire, la cour d'appel, qui constate que ces contrats avaient été poursuivis par l'administrateur du redressement judicaire du cocontractant initial, en a justement déduit que le crédit-bailleur n'était pas soumis aux dispositions de l'article 115 de la loi du 25 janvier 1985 en ce qui concerne la première procédure collective.

المؤجر من مبلغ التأمين. أما إذا كان هلاك المال المؤجر راجعاً إلى خطأ الغير كان لكل من المؤجر والمستأجر الرجوع على هذا الغير بالتعويض إن كان له مقتضى طبقاً للمادة سالفة الذكر. وطبقاً للمادة الثانية والعشرين من القانون سابق الذكر لا يترتب على الحكم ببطلان أو فسخ العقد المبرم بين المورد أو المقاول وبين المؤجر أثر على العقود المبرمة بين المؤجر والمستأجر[١].

ويتضح مما سبق أهمية القيمة الإيجارية بالنسبة لشركة التأجير التمويلي (المؤجر)، حيث إنها تمثل بالنسبة لها ثمن شراء الأصل المؤجر وهامش ربح مرض، ويتمتع المؤجر بأقوى الضمانات العينية على الإطلاق وهو حق الملكية لضمان الحصول على تلك القيمة الإيجارية، إذ يظل محتفظاً بملكية الأصل المؤجر طوال مدة الإيجار[٢].

**خامساً : مدة الإيجار :**

١٦٢- يتم الانتهاء الفعلي لعقد التأجير التمويلي بانقضاء المدة المحددة له؛ وخلال هذه المدة لا يجوز لأى من الطرفين (المؤجر أو المستأجر) طلب إنهاء العقد قبل انقضاء المدة المتفق عليها والمحددة في العقد، وذلك لضمان انتفاع المستأجر بالأصل الإنتاجي المؤجر له خلال المدة المتفق عليها والمحددة في العقد علاوة على أن سلسلة المدفوعات النقدية التي يدفعها المستأجر طوال مدة العقد تغطي ثمن شراء الأصل والنفقات والمصاريف التي تلحق بنفقات عملية التمويل التي يقوم بها

---

(١) "لا تقبل دعوى فسخ عقد البيع المرفوعة من المستأجر، متى لم يكن هناك وكالة صريحة بذلك من قبل شركة التأجير التمويلي المالكة للمال المؤجر ومتى ثبت أنه لا يوجد أى عيب ينقص من حق المستأجر فى الانتفاع بالمال المؤجر. وتكون محكمة الاستئناف قد التزمت صحيح القانون إن هى حكمت بعدم الاحتجاج بهذا الفسخ على شركة التأجير التمويلي وقضائها بعدم إجابة المستأجر لطلبه بفسخ عقد التأجير التمويلي". انظر :

Cass. Com. 19 mai 1992, R. des Huissiers et de justice, op. cit., n°93-612 : Ayant retenu que la demande en résolution de la vente du matériel litigieux avait été formé par M. Moegen hors de tout mandat de l'établissement financier propriétaire du bien loué, dès lors qu'aucun vice ou trouble de jouissance affectant l'utilisation de ce bien n'était invoqué, la cour d'appel en a , à bon droit, déduit que la résolution de la vente était inopposable à la société Loveco, et qu'il n'y avait pas lieu de prononcer la résiliation du bail.

(٢) انظر : رمضان صديق محمد، التأجير التمويلي ومشكلاته الضريبية...، المرجع السابق، رقم ٢٢، ص ١٧ وما بعدها.

المؤجر وتحقيق هامش ربح مرض[١]. ويختلف تحديد مدة عقد التأجير التمويلي باختلاف نوع المال محل العقد[٢] :

**أ- مدة عقد التأجير التمويلي للمنقولات :**

١٦٣- يتم تحديد مدة الإيجار في مجال التأجير التمويلي للمنقولات :

أولا : على أساس "العمر الاقتصادي المفترض"[٣] للأصل الإنتاجي المؤجر؛ حيث يؤخذ في الاعتبار المدة التي يظل خلالها هذا الأصل صالحا للاستعمال المؤجر من أجله وقادرا على الإنتاج. ويختلف هذا العمر من أصل إلى آخر بفعل التقدم التقني[٤]، حيث إن الآلات والمعدات دائما في تطور بفضل التكنولوجيا الحديثة فما هو حديث اليوم قد يصبح بعد فترة قديما تكنولوجيا ولا يستطيع مواكبة العصر كما في أجهزة الكمبيوتر التي تخضع للتطور المستمر وبالتالي فالعمر الاقتصادي الذي يتم تحديد الأجرة على أساسه يكون قصيرا.

ثانيا : مراعاة الأحكام الضريبية الخاصة باستهلاك المعدة الإنتاجية ومدتها [٥]. فلما كانت شركة التأجير التمويلي تظل محتفظة بملكية المعدة أو الآلة التي تقوم بتأجيرها طوال مدة عقد التأجير فإنه يحق لها خصم

---

(1) "Le contrat est conclu pour une durée déterminée, pendant laquelle le contrat, s'il est normalement exécuté, ne peut être résilié par aucune des deux parties (période irrévocable), et que. Les montants à payer par le preneur au cours de la période irrévocable couvrent au moins le coût d'acquisition ou de fabrication, ainsi que tous les frais accessoires, y compris les frais de financement du bailleur". MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe ,op. cit., p. 47 n° 66.

(٢) انظر : رمضان صديق محمد، التأجير التمويلي ومشكلاته الضريبية...، المرجع السابق، رقم ٢٤، ص ١٨.

(3) DOSSE,. Leasing "crédit-bail" aux Etats-Unis, Revue Banque, 1976, Technique Bancaire, p. 296.

مشار إليه في هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي...، المرجع السابق، هامش رقم ١ ص ١٠٠.

(٤) رمضان صديق محمد، التأجير التمويلي ومشكلاته الضريبية...، رقم ٢٤، ص ١٨.

(٥) "تتحدد مدة العقد غالبا بمدة الإهلاك الضريبي وتكون من ٥:٢ في المنقولات، ومن ١٠ : ١٥ في العقارات". لمزيد من التفاصيل راجع في ذلك :

La durée du contrat, souvent définie par la durée d'amortissement fiscal du bien (2 à 5 ans en matière mobilière; 10 à 15 ans dans le domaine immobilier"; P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op. cit., p. 10.

مخصصات إهلاك تلك المعدة من وعائها الضريبى الذى يتكون من سلسلة المدفوعات النقدية (الأجرة) التى تحصل عليها من المستأجر(١). ويتضح مما سبق أن مدة عقود التأجير التمويلى للمنقولات تكون أقصر من العمر الاقتصادى المفترض للمعدات الإنتاجية. ومعلوم أن "الأحكام الضريبية المتعلقة باستهلاك المعدات الإنتاجية تضع متوسط أعمار المعدات الإنتاجية المتماثلة فى اعتبارها وهى بصدد تحديد مدة استهلاكها ضريبيا، باعتبارها تمثل مدة الاستعمال العادى بالنسبة لهذه المعدات بشكل مربح" (٢).

**ب- مدة عقد التأجير التمويلى للعقارات :**

١٦٤- نظراً لطول مدة الإيجار فى العقارات يصعب تحديد مدة الإيجار على أساس "مدة الاستهلاك الضريبى للمبانى، الأمر الذى ترتب عليه عودة شركات التأجير التمويلى إلى ممارسات البنوك ومؤسسات الائتمان فيما يتعلق بالقروض طويلة الأجل المخصصة لاستثمارات عقارية والتى تكون مضمونة عادة برهن رسمى على أحد العقارات المملوكة للمقترض، وتتراوح بالتالى مدة الإيجار فى التأجير التمويلى العقارى بين خمسة عشر عاماً وعشرين عاماً. وقد اتجهت شركات التأجير التمويلى إلى اعتبار مدة العقد مدة استهلاك مالى" (٣)؛ أى المدة التى تسمح بتغطية رأس مالها المستثمر فى شراء العقار أو بنائه.

**سادساً : دور الملكية فى التأجير التمويلى :**

١٦٥- من مزايا التأجير التمويلى لشركة التأجير التمويلى المؤجرة تحديد مدة العقد بمدة غير قابلة للإلغاء إلا باتفاق الطرفين من ناحية أولى(٤)؛

---

(١) انظر : هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٩٩، ص ١٠٠ وما بعدها.

(٢) هانى محمد دويدار، النظام القانونى ...للتأجير التمويلى، المرجع السابق، رقم ٩٩، ص ١٠١ والمراجع التى أشار إليها سيادته فى الهامش رقم ١، ص ١٠١.

(٣) المرجع السابق، رقم ١٠٠، ص ١٠١ وما بعدها.

(4) "La société bailleresse, institution financière, n'y trouve pas moins d'avantages. D'une part, elle s'assure un montant de loyers substantiels pendant la période dite irrévocable. D'autre part, elle reste propriétaire du matériel, ce qui lui confère une sûreté juridique précieuse dans l'hypothèse où elle doit – situation en pratique non souhaitée – récupérer son bien." BEY et GAVALDA, Le crédit-bail mobilier, op. cit. p. 12.

حتى تسمح لها باسترداد ثمن شراء الأصل المؤجر وتكاليف إتمام الصفقة وهامش ربح من خلال القيمة الإيجارية التى يلتزم المستأجر (المشروع المستفيد) بدفعها طوال مدة عقد الإيجار، وبالتالى فإن الربح لا يتحقق لها عن طريق "استغلال ما تملكه من أصول رأسمالية وإنما من عوائد رأسمالها الذى استثمرته" [(١)] فى شراء الأصل المؤجر بناء على طلب المشروع المستفيد، ومن هنا يختلف عقد التأجير التمويلى عن عقد الإيجار العادى؛ حيث إنه فى العقد الأول وطبقا للمادة الخامسة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ تمنح الشركة المؤجرة المستأجر مكنة شراء الأصل المؤجر فى نهاية عقد الإيجار، لأن مصير الأصل لا يشكل أهمية بالنسبة لها وذلك لاستردادها رأسمالها المستثمر فى شراء الأصل المؤجر أو تكلفة بنائه وهامش ربح مرض من خلال عوائد هذا الاستثمار التى يدفعها المستأجر فى صورة الأجرة، عكس الإيجار التقليدى الذى يحرص فيه المؤجر على استرداد العين المؤجرة بعد انتهاء مدة عقد الإيجار؛ حيث إنها تمثل بالنسبة له مصدرا للدخل إذا ما قام بتأجيرها إلى مستأجر آخر[(٢)]. ومن ناحية أخرى؛ تحتفظ الشركة المؤجرة بملكيتها للأصل الإنتاجى المؤجر طوال مدة عقد الإيجار كضمان ضد مخاطر إفلاس المستأجر[(٣)]، حيث إن حق الملكية بالنسبة للشركة المؤجرة هو أقوى الضمانات التى تحصل عليها[(٤)] لضمان استرداد الأصل المؤجر فى حالة عدم سداد الأجرة أو إفلاس المستأجر.

---

(١) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٠١، ص ١٠٣.

(٢) انظر: رمضان صديق محمد، التأجير التمويلى ومشكلاته الضريبية...، رقم ٢٦، ص ١٩ وما بعدها؛ هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٠١، ص ١٠٣.

(٣) حول أهمية ملكية الأصل للمؤجر راجع ما سبق بشأن مزايا التأجير التمويلى للمؤجر، رقم ٢٠، ص ١٩.

(4) P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op.cit., p. 17; MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe ,op. cit., p. 38 n° 55.

## الفصل الثالث

## الخيار الثلاثى الذى يتمتع به المستأجر عند نهاية ال عقد

١٦٦- يعد الخيار الثلاثى من العناصر الجوهرية التى تميز عقد التأجير التمويلى عن العديد من "العقود التى قد تشتبه به" [١]؛ حيث إن هذا الخيار يختفى فى عقد الإيجار العادى الذى يلتزم فيه المستأجر برد االعين المؤجرة إلى المؤجر بانتهاء العقد[٢]، ويحرص المؤجر فى العقد الأخير على استرداده للعين المؤجرة عند انتهاء مدة العقد لما تمثله العين المؤجرة من مصدر للدخل إذا ما قام بتأجيرها مرة أخرى إلى مستأجر جديد؛ إذ إن تعاقب المستأجرين عليها يمثل مصدرا للدخل بالنسبة له[٣]. وفى ذلك تنص الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى على أن " للمستأجر الحق فى اختيار شراء المال المؤجر كله أو بعضه فى الموعد وبالثمن المحدد فى العقد، على أن يراعى فى تحديد الثمن مبالغ الأجرة التى أداها وذلك مع عدم الإخلال بأحكام قانونى تنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء وحظر تملك الأجانب للأراضى الزراعية. وفى حالة عدم اختيار شراء المال المؤجر يكون له إما رده إلى المؤجر أو تجديد العقد وذلك بالشروط التى يتفق عليها الطرفان"[٤].

---

(١) فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٢٢٨.

(٢) المرجع السابق، ص ٥١.

(٣) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٠١، ص ١٠٣.

(٤) جدير بالإشارة أن تشريعات الدول التى أخذت بنظام التأجير التمويلى قد اختلفت فيما بينها فى مآل ملكية المال محل عقد التأجير فى نهاية المدة المتفق عليها للعقد فذهبت على سبيل المثال كلا من الولايات المتحدة الأمريكية وانجلترا إلى التأجير بدون حق الشراء الاختيارى، أى لا تمنح المشروع المستفيد مكنة شراء المال المؤجر فى نهاية مدة العقد، أما فرنسا ومصر فقد ذهبت إلى التأجير مع حق الشراء الاختيارى، أى تمنح المشروح المستفيد مكنة شراء المال المؤجر فى نهاية مدة العقد. انظر : حسام الدين عبد الغنى الصغير، الإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ١٠ وما بعده، ص ١٢ وما بعدها؛ مضبطة مجلس الشعب، الجلسة الثانية والثمانين فى ١٩٩٥/٥/٢٧ من دور الانعقاد العادى الخامس، ص ٢٣٢؛ محمود محمد فهمى، بحث فى التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٦٥ وما بعدها؛ فخرى الدين الفقى، صناعة التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٣٢.

ويظهر مما سبق أن المشرع المصرى يتفق مع المشرع الفرنسى، فى منح المشروع المستفيد (المستأجر) فى نهاية عقد التأجير ثلاث خيارات[١]، تمثل ثلاث صور لانقضاء عقد التأجير التمويلى، له حق اختيار إحداها عند نهاية مدة عقد الإيجار[٢]، وتتمثل هذه الخيارات فيما يلى:

**الخيار الأول : شراء المال المؤجر :**

١٦٧ـ يعتبر هذا الخيار إحدى مزايا التأجير التمويلى بالنسبة للمشروع المستفيد (المستأجر). ولما كان المستأجر يتمتع بالحق فى شراء المال المؤجر فى نهاية مدة العقد المتفق عليها طبقا للمادة الخامسة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى فإن انتقال ملكية الأموال المؤجرة إليه يتوقف على إعلان إرادى من جانبه فى نهاية مدة العقد المتفق عليها وهى رغبته فى شراء المال المؤجر وسداد الثمن المتفق عليه أو المحدد ابتداء طبقا للفقرة الثانية من المادة الثانية عشرة من القانون سالف الذكر، وغالبا ما يكون هذا السعر أقل من سعر هذه الأصول فى السوق. ولذا قد يفضل المشروع المستفيد (المستأجر) اختيار شراء المال المؤجر[٣]. ويرجع ذلك إلى أنه يراعى فى تقدير الثمن سلسلة المدفوعات النقدية التى أداها المستأجر للشركة المؤجرة طوال مدة عقد الإيجار فى صورة القيمة الإيجارية والتى غالبا ما تكون مرتفعة عن مثيلتها فى الإيجار

---

(١) نص المشرع الفرنسى على الخيارات الثلاثة المتاحة للمستأجر فى نهاية مدة عقد الإيجار فى الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ٦٦ـ٤٥٥ لسنة ١٩٦٦ المنظم لعقد التأجير التمويلى وجاء نصها كالتالى :

- Code de commerce, 1973-1974 :

Art. 1/1 de la loi n°66-455 du 2 juillet 1966 :-

"Les opérations de location de biens d'équipement ou de matériel d'outillage achetés en vue de cette location par des entreprises qui en demeurent propriétaires, lorsque ces opérations, quelle que soit leur qualification, donnent au locataire la possibilité d'acquérir tout ou partie des biens loués, moyennant un prix convenu tenant compte, au moins pour partie, des versements effectués à titre de loyers".

وجدير بالذكر أنه قد صدر فى فرنسا قانون خاص بالتأجير التمويلى العقارى سنة ١٩٩٤.

(٢) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٧، ص ٣٥.

(٣) فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٢٣٥؛ فخرى الدين الفقى، صناعة التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٤٢؛ عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٨، ص ٣٥.

العادى، وهو ما يطلق عليها القيمة المتبقية Risaidueal Value "، أى التى لم تغطها أقساط الإيجار[١].

بيد أن خصوصية عقد التأجير التمويلى تكمن فى كيفية تحديد مقابل تملك الأموال المؤجرة؛ إذ يجب على الطرفين الاعتداد بأقساط الأجرة التى أداها المشروع المستفيد طوال مدة العقد ولو بصفة جزئية وهم بصدد تحديد مقابل التملك. فالمشرع الفرنسى يعتبر شراء المشروع المستفيد (المستأجر) للأصل المؤجر مجرد مكنة مقررة له إما أن يعملها أو ألا يعملها[٢]. لذا تغطى شركة التأجير التمويلى رأسمالها المستثمر فى شراء الأصل المؤجر بالإضافة إلى هامش الربح، والفوائد، والمصاريف من خلال سلسلة المدفوعات النقدية (الأجرة) التى يدفعها المشروع المستفيد (المستأجر) طوال مدة عقد الإيجار التى يتم الاتفاق على عدم قابليتها للإلغاء حتى تسمح بتغطية أكبر قدر من قيمة المال المؤجر بحيث يكون الثمن نظير الجزء الذى لم تغطه أقساط الإيجار، أى "القيمة المحاسبية المتبقية للمال المؤجر"[٣].

ويتفق المشرع المصرى مع المشرع الفرنسى فى أخذ ما تم الوفاء به من أقساط الأجرة فى الاعتبار بصدد تحديد مقابل تملك الأموال المؤجرة، وغالبا لا يقبل المشروع المستفيد (المستأجر) على شراء الأصل المؤجر "إلا إذا كانت قيمته تقل كثيرا عن قيمته السوقية وقت التملك"[٤]. ويتم انتقال ملكية الأصول المؤجرة إلى المشروع المستفيد (المستأجر) تنفيذا لوعد منفرد بالبيع من جانب شركة التأجير التمويلى[٥].

---

(١) حافظ كامل الغندور، التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٤٤؛ حمد الله محمد حمد الله، النظام القانونى لإيجار الطائرة...، المرجع السابق، رقم ٨١، ص ١٠٠؛ محمود فهمى، التأجير التمويلي، المرجع السابق، ص٣٩.

(٢) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٣٦، ص ٤٢.

(٣) المرجع السابق، نفس الموضع.

4 COILLOT, A la recherche de la notion juridique de crédit-bail, JCP. 1967, éd. CI, 81683, p. 789.

مشار إليه فى هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٤٣.

(5) F. COLLART DUTILLEUL et PH. DELEBECQUE, Contrats civils et commerciaux, op. cit., p. 248 n° 352; BEY et GAVALDA, Le crédit-bail mobilier, op. cit. p. 45 et s. Cass. Com., 13 juin 1977, DS, 1977, IR, 454.

هذا الحكم مشار إليه فى مختار البيه وجافلدا، المرجع السابق، ص ٤٦.

ويكون الوعد بالبيع صحيحا متى تضمن العقد "تحديد سعر الأشياء محل عقد البيع"[١]. وهذه الخاصية تعد من الخصائص التى تميز عقد التأجير التمويلى عن العقود الأخرى التى تتشابه معه[٢]. وقد نص المشرع المصرى فى الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ على حق المستأجر فى شراء المال المؤجر كله أو بعضه. وبذلك يتفق القانونين المصرى والفرنسى فى إمكانية ورود حق التملك على جميع الأموال المؤجرة أو بعضها[٣].

وقد نص المشرع المصرى فى المادة الخامسة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى على عدم مخالفة أحكام قانونى تنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء وحظر تملك الأجانب للأراضى الزراعية[٤] حتى لا يصبح هذا العقد وسيلة للتحايل على القواعد المنظمة لملكية الأجانب فى مصر[٥].

**الخيار الثانى : تجديد عقد التأجير التمويلى [٦] :**

١٦٨- للمشروع المستفيد (المستأجر) الاستمرار فى استعمال الأصول محل عقد التأجير التمويلى إذا لم يستعمل خيار الشراء؛ وفى هذه الحالة يكون الاستمرار بناء على طلبه تجديد العقد لمدة أخرى، ولكن بشرط أن يعلن عن رغبته فى التجديد قبل انتهاء مدة الإيجار الأصلية[٧]. ولا يعتد

---

(١) فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٢٣٥.

(٢) حسام الدين عبد الغنى الصغير، الإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٣٨، ص ٥٠ وما بعدها.

(٣) انظر : هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٣٥، ص ٤٠ وما بعدها.

(٤) راجع ما سيلى، رقم ٣٢٠ وما بعده، ص ٣٨٠ وما بعدها.

(٥) انظر : عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٨، ص ٣٥.

(٦) حول إمكانية إجراء عقد إيجار جديد بشروط جديدة راجع فى ذلك :

"Cette hypothèse est la plus fréquente. Mais une nouvelle location (sur de nouvelles bases, moins lourdes) peut également être décidée. P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op.cit., p. 15 ; J. DERRUPPÉ, Locations et loyers, baux d'habitation, baux professionnels, baux commerciaux, 2ème éd. Mémentos Dalloz, 1987, p. 85 et 90.

(٧) فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٢٣٦.

هنا بـالتجديد الضمنـى [١]. ولا يعتبر طلب المستأجر تجديد عقد التـأجير التمويلى لمدة أخرى امتدادا للعقد الأول، حيث إن العقد الأول ينتـهى وينشـأ عقد جديد تكون الأجرة فيه أقل من سابقتها فـى العقد الأول، لأن المستـأجر فى الفترة الأولى قد سدد الجزء الأكبر من تكاليف تلك الصفقة [٢].

**الخيار الثالث : رد الأشياء محل عقد التأجير التمويلى [٣] :**

١٦٩- إذا لـم يرغـب المسـتأجر فـى اسـتعمال أى مـن الخيـارين السابقين، سواء شراء المال المؤجر أو تجديد عقد الإيجار، فإنـه يلـتزم بـرد الأشـياء محـل عقد التـأجير التمويلـى بالحالـة المتفـق عليـها فـى العقـد إلـى المؤجر [٤]، وبذلك تنتـهى علاقتـه بـالمؤجر (شـركة التـأجير التمويلـى) [٥]. ويخضع المسـتأجر فـى التزامـه بـالرد للقواعد العامـة؛ بمعنـى أن يتـم "رد الأشياء محل عقد التأجير فى اليوم التالى للميعـاد المحـدد فـى العقد لانتـهاء مدة الإيجار، فإذا صـادف اليوم التالى لانتـهاء مـدة العقـد أجـازة رسـمية يتـم الرد فى اليوم التالى للأجازة الرسمية إذا لم ينص العقد على تاريخ آخر لرد الأشـياء محـل العقـد" [٦]. ويتحمــل المسـتأجر مصـاريف رد الشـئ إلـى

---

(١) راجع ما سيلى رقم ٣٢٩، ص ٣٩١.

(٢) انظر : حسام الدين عبد الغنى الصغير، الإيجار التمويلى، المرجـع السـابق، رقـم ٣٩، ص ٥٢؛ عبـد الرحمـن السيد قرمـان، عقـد التـأجير التمويلـى...، المرجــع السابق، رقم ١٩، ص ٣٦.

(٣) حول رد المال المؤجر وعدم استعمال خيار الشراء انظر :
P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op.cit., p. 15 ; F. COLLART DUTILLEUL et PH. DELEBECQUE, Contrats civils et commerciaux, op. cit., n°485, p. 326 ; CA. Paris, 12 mai 1987, D. 1987, IR., 139 ; 21 mars 1988, Loyers et copropriété, 1988, n°6, p. 4.
هذا الحكم فى الالـتزام بـالرد مشـار إليـه فـى F. COLLART DUTILLEUL et PH. DELEBECQUE هامش رقم ٥ ص ٣٢٦.
F. COLLART DUTILLEUL et PH. DELEBECQUE, Contrats civils et commerciaux, op. cit., n°485, p. 326.

4 "Restitution du matériel loué. Elle s'impose en fin de bail, si le preneur ne lève pas l'option d'achat, puisque le crédit-bailleur a conservé la propriété" P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op.cit., p. 13.

(٥) انظر : حسام الدين عبد الغنى الصغير، الإيجار التمويلى، المرجـع السـابق، رقـم ٣٧، ص ٤٩ ومـا بعدهـا؛ فخـرى الديـن الفقـى، صناعــة التـأجير التمويلـى. ، المرجع السابق، ص ٤٢؛ عبد الرحمن السيد قرمـان، عقد التـأجير التمويلـى.. ، المرجع السابق، رقم ٢٠، ص ٣٦.

(٦) فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٢٢٩ وما بعدها

المؤجر[١]. وقد نص المشرع على الالتزام بالرد فى المادة العشرين من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المعدل بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ "عند انقضاء العقد بسبب فسخه أو لأى سبب آخر، دون تجديده ودون شراء المستأجر للمال، حيث يلتزم المستأجر أو ورثته أو باقى الشركاء أو أمين التفليسة أو المصفى بحسب الأحوال بأن يسلم إلى المؤجر الأموال بالحالة المتفق عليها فى العقد. فإذا امتنع عن التسليم جاز للمؤجر أن يقدم عريضة إلى قاضى الأمور الوقتية بالمحكمة المختصة لاستصدار أمر بالتسليم، ويتبع فى شأن هذه العريضة الإجراءات والأحكام المنصوص عليها فى المادة ١٩٤ من قانون المرافعات المدنية والتجارية[٢]. ويصدر الأمر بالتسليم إذا كانت العريضة مشفوعة بالعقد وما يفيد انقضاءه واسم ومحل الملتزم بالتسليم"[٣].

---

(1) "Une clase met généralement au compte du locataire les frais afférant à la restitution (démontage, transport...) P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op.cit., p. 14.

(٢) تنص المادة ١٩٤ من قانون المرافعات المدنية والتجارية على أنه "فى الأحوال التى ينص فيها القانون على أن يكون للخصم وجه فى استصدار أمر، يقدم عريضة بطلبه إلى قاضى الأمور الوقتية بالمحكمة المختصة، أو إلى رئيس الهيئة التى تنظر الدعوى، وتكون هذه العريضة من نسختين متطابقتين ومشتملة على وقائع الطلب وأسانيده، وتعيين موطن مختار للطالب فى البلدة التى بها مقر المحكمة وتشفع بها المستندات المؤيدة لها" لمزيد من التفاصيل حول نص هذه المادة راجع فى ذلك : عز الدين الدناصورى، حامد عكاز، التعليق على قانون المرافعات متضمنا تعديلات القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٩٢، الجزء الأول، الطبعة الثامنة، طبعة منقحة ومزيدة، ١٩٩٤، بدون ناشر، ص ٩٩٠ وما بعدها.

(٣) الجريدة الرسمية، العدد ١٩ (تابع) فى ١٠ مايو لسنة ٢٠٠١، ص ٥.

## الفصل الرابع

## عقد التأجير التمويلي من العقود التي تقوم على الاعتبار الشخصي

١٧٠- لما كان عقد التأجير التمويلي كغيره "من عقود الائتمان" [١] التي يتوقف منح الائتمان فيها على الثقة في شخص العميل[٢]، فإنه يعتبر من العقود التي تبنى على الاعتبار الشخصي[٣]؛ أي أن كل طرف من طرفي العقد يضع في اعتباره شخصية الطرف الآخر عند التعاقد معه[٤]، وتعتمد الثقة بين طرفي العقد على تاريخهم في التعامل ومدى جديتهم في الوفاء بالالتزامات المترتبة على تعاملاتهم السابقة[٥]. لذا تطلب شركة

---

(١) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي، المرجع السابق، رقم ٢٣، ص ٤٣.

(٢) حول ماهية الائتمان وتوقف منحه على الثقة انظر : نبيل إبراهيم سعد، نحو قانون خاص بالائتمان (الائتمان بوجه عام - عناصر قانون الائتمان - محاولة لتأصيل قانون لفكرة الائتمان - دراسة تحليلية مقارنة) منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٩١، ص ١٨ وما بعدها ، ٢٦ وما بعدها؛ هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي...، المرجع السابق، ص٤٨٤ وما بعدها؛ رياض فخري، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلي، المرجع السابق، ص ٢١٨ وما بعدها.

(٣) "القاعدة العامة في العقود أن شخصية الخصوم ليست محل اعتبار بحسب الأصل ولا تصلح معيارا للتمييز بين عقود وأخرى، غير أنه في مجال أنواع معينة من العقود التجارية كعقود الاستهلاك المبرمة بين المهنيين والمستهلكين وكذلك العقود التجارية التي تبرم بين طرفين مهنيين في مثل هذه الحالة تصبح شخصية الأطراف محل اعتبار". حسني المصري، عمليات البنوك في القانون الكويتي، مؤسسة دار الكتب للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، ١٩٩٣ - ١٩٩٤، رقم ٢٠، ص ٣٢. وحول الاعتبار الشخصي انظر :
F. COLLART DUTILLEUL et PH. DELEBECQUE, Contrats civils et commerciaux, op. cit., n°27, p. 23 et s.

(٤) انظر : عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي، المرجع السابق، رقم ٢٣، ص ٤٣.

(٥) حيث إن مفهوم العميل Le Client بمعناه الدقيق لا يتحقق بالنسبة للشخص الذي يتعامل مع البنك بصفة عارضة، وإنما يتحقق بالنسبة للشخص الذي يتعامل مع البنك بشكل معتاد في مجموعة عمليات تسفر عن وجود رصيد دائن أو مدين بالنسبة لأي منهما. أمين بدر، الأوراق التجارية في التشريع المصري، مكتبة النهضة المصرية، القاهرة، ١٩٥٤، ص ٤٧٣ - ٤٧٤، مشار إليه في حسني المصري، عمليات البنوك في القانون الكويتي، المرجع السابق، ص ٣٢ =

التأجير التمويلى من المشروع المستفيد فى حالة تقدمه لها بطلب لتمويل مشروعه تقديم بعض الأوراق والمستندات الخاصة بنشاطه وميزانية سنة سابقة حتى تتحقق لديها الثقة فيه وفى قدرته على الوفاء بالتزاماته الناشئة عن العقد وخاصة الالتزام بدفع الأجرة. ومن خلال فحص شركة التأجير التمويلى لهذه المستندات المقدمة من المشروع المستفيد التى توضح مركزه المالى تتخذ قرارها إما بقبول تمويل المشروع أو رفض التمويل(١).

ويترتب على الغلط فى شخص أحد طرفى عقد التأجير التمويلى قابلية هذا العقد للابطال إذا طلب الطرف الثانى الذى وقع فى الغلط ذلك، إذ إنه ما قبل التعاقد معه إلا على ضوء معرفته بشخصيته(٢).

ولما كان عقد الإيجار طبقا للقواعد العامة لا يعتبر بحسب الأصل من عقود الاعتبار الشخصى، حيث إن شخصية المستأجر ليست محل اعتبار بالنسبة للمؤجر الذى يسعى جاهدا إلى الحصول على عائد رأسماله الذى يقوم باستغلاله من خلال تمكين شخص آخر من الانتفاع به وتعاقب المستأجرين(٣)، وهذا هو ما تؤكده أحكام القانون فيما يتعلق بعقد الإيجار.

---

=ولما كانت العلاقة المستمرة بين البنك والعميل تقوم على الثقة المتبادلة فيما بينهما؛ بمعنى أنه يجب وثوق البنك فى شخصية عميله الذى يمنحه الائتمان وتتحقق تلك الثقة من خلال سلامة استخدام العميل للائتمان الممنوح له وقدرته على سداد ديونه وكفاية أمواله التى تمثل الضمان العام للدائنين هذا من جانب، ومن جانب آخر يجب أن تتحقق ثقة العميل فى شخصية البنك من حيث قدرته على إشباع حاجته للائتمان والمحافظة على أمواله فضلا على المحافظة على سر المهنة المصرفية وعدم إفشائها للمنافسين، يتضح من ذلك أن العقود المصرفية التى تربط بين البنك والعميل تقوم على الاعتبار الشخصى. ويترتب على ذلك انقضاء هذه العقود فى حالة انهيار الاعتبار الشخصى سواء بوفاة العميل أو فقده أهليته أو نقصها أو الحجر عليه أو إفلاسه أو إعساره أو بحل البنك أو إفلاسه. حسنى المصرى، عمليات البنوك فى القانون الكويتى، المرجع السابق، رقم ١٩، ص ٣٢ وما بعدها؛ عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، رقم ٢٣، ص ٤٣.

(١) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، رقم ٢٣، ص ٤٣.

(٢) المرجع السابق، نفس الموضع.

(٣) انظر : هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٤٥٨، ص ٤٨٦؛ رياض فخرى، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلى، المرجع السابق، ص ٢١٩.

"فالأصل أنه يجوز للمستأجر التنازل عن الإيجار من الباطن" [١] طبقا للمادة ٥٩٣ من التقنين المدنى المصرى، والفقرة الأولى من المادة ١٧١٧ من التقنين المدنى الفرنسى، كما نصت الفقرة الأولى من المادة ٦٠١ من التقنين المدنى المصرى والمادة ١٧٤٢من التقنين المدنى الفرنسى على عدم انقضاء عقد الإيجار بوفاة المؤجر أو المستأجر[٢]. وبالرغم من أن عقد الإيجار لا يبنى على الاعتبار الشخصى إلا أنه يجوز الاتفاق فى عقد الإيجار على منع المستأجر من التنازل عن الإيجار أو تأجيره للعين المؤجرة من الباطن[٣]؛ فيشترط الحصول على ترخيص من المؤجر فى حالة الإيجار من الباطن، فالقاعدة العامة أن كل إيجار كلى أو جزئى من الباطن محظور ما لم يتفق فى عقد الإيجار على خلاف ذلك، أو وجد اتفاق لاحق على العقد بذلك مع المؤجر. وكقاعدة عامة حتى لو كان المؤجر قد رخص بالإيجار من الباطن فإن عليه وفقا للقواعد العامة أن يجرى عقدا مثبتا فيه هذا الترخيص[٤]. أما فى حالة انقضاء عقد التأجير التمويلى بوفاة المستأجر أو الحجر عليه أو شهر إفلاسه فكانت محل نص صريح فى المادة التاسعة عشرة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المعدل بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١[٥] التى تنص على "يعد العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى إعذار أو اتخاذ إجراءات قضائية فى أى من الحالات الآتية :

---

(١) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٤٥٨، ص ٤٨٦.

(٢) الفقرة الأولى من المادة ٦٠١ التى تنص على أنه " لا ينتهى الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر". وتقابلها المادة ١٧٤٢ من التقنين المدنى الفرنسى.

(٣) تنص المادة ٥٩٣ من التقنين المدنى المصرى على "للمستأجر حق التنازل عن الإيجار من للباطن وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك". كما تنص الفقرة الأولى من المادة ١٧١٧ من التقنين المدنى الفرنسى على أن " للمستأجر الحق فى أن يؤجر من الباطن، وأن يحول عقد إيجاره إلى الغير (التنازل عن الإيجار) متى لم يحذر عليه العقد ذلك" انظر فى ذلك :
Selon l'article 1717 du code civil, "Le preneur a le droit de sous-louer et même de céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite". J. DERRUPPE, Locations et loyers, baux d'habitation, baux professionnels, baux commerciaux, op. cit., p. 73; BEY et GAVALDA, Le crédit bail mobilier, op. cit., p.33 et s.

(4) J. DERRUPPE, Locations et loyers, baux d'habitation, baux professionnels, baux commerciaux, op. cit., p. 76.

(٥) الجريدة الرسمية، العدد ٢٢ (مكرر) فى ٢ يونيه، لسنة ١٩٩٥، ص ٧

أ- .....

ب- إشهار إفلاس المستأجر أو إعلان إعساره، ....

ج- اتخاذ إجراءات التصفية قبل المستأجر إذا كان شخصا اعتباريا سواء أكانت تصفية إجبارية أو اختيارية، ما لم تكن بسبب الاندماج وبشرط عدم الإخلال بحقوق المؤجر المنصوص عليها فى العقد.

د- وفاة المستأجر أو الشريك المتضامن فى شركة الأشخاص المستأجرة ما لم يطلب الورثة أو الشريك المتضامن الجديد استكمال تنفيذ العقد خلال ثلاثين يوما من تاريخ الوفاة". ويتضح من نص تلك المادة أن العقد يعد مفسوخا من تلقاء نفسه فى حالة انهيار الاعتبار الشخصى فى المستأجر سواء بإفلاسه أو إعساره أو انقضائه إذا كان من الأشخاص الاعتبارية أو وفاته أو وفاة الشريك المتضامن فى شركة الأشخاص، كما يظهر لنا بوضوح الاعتبار الشخصى من مطالعة الفقرة الأولى من المادة السادسة عشرة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ التى لا تجيز للمستأجر التنازل عن العقد إلى مستأجر آخر إلا بموافقة المؤجر، إذ تنص على أنه "يجوز للمستأجر بموافقة المؤجر التنازل عن العقد إلى مستأجر آخر، ويكون المستأجر الأصلى ضامنا المتنازل إليه فى تنفيذ التزاماته الناشئة عن العقد، ما لم يوافق المؤجر على غير ذلك". ويتضح مما سبق أهمية الاعتبار الشخصى بالنسبة لعقد التأجير التمويلى سواء فى تكوينه أو انقضائه[1]. ويتفق القانونان الفرنسى والمصرى فى تطلب الاعتبار الشخصى.

---

(١) انظر : عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، رقم ٢٣، ص ٤٤.

# الفصل الخامس

## تجارية عقد التأجير التمويلى

١٧١- يعتبر عقد التأجير التمويلى "من العقود التجارية الحديثة"(١) التى ظهرت فى الآونة الأخيرة والتى تتشابك فيها العلاقات القانونية(٢) لما لهذا العقد من طبيعة مركبة(٣)، بالإضافة إلى تدخل أكثر من شخص فى تنفيذ هذه العملية٤. وحيث إن المشرع المصرى طبقاً للفقرة الثالثة من المادة الأولى من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المعدل بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ قد حصر ممارسة نشاط التأجير التمويلى فى شركات الأموال التى يرخص لها بذلك وكذلك البنوك التى يرخص لها مجلس إدارة البنك المركزى طبقاً للشروط والأوضاع التى يحددها قرار الترخيص؛ إذ تنص تلك المادة على أن المؤجر هو "شركات الأموال التى يرخص لها بمزاولة نشاط التأجير التمويلى، طبقاً لأحكام هذا القانون متى توافرت فيها القدرة على القيام بنشاطها المستهدف فى ضوء حجم رأس مالها بشرط ألا يقل عن نصف مليون جنيه، وذلك وفقاً للقواعد والإجراءات التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون. ويجوز أن يكون المؤجر بنكاً إذا رخص له فى ذلك مجلس إدارة البنك المركزى المصرى بالشروط والأوضاع التى يحددها قرار الترخيص". ويترتب على ذلك اعتبار عقد التأجير التمويلى من أعمال البنوك التى تعتبر من الأعمال التجارية بموجب الفقرة السادسة من المادة الخامسة من قانون التجارة الجديد رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩م(٥)، ويتفق بذلك المشرع المصرى مع المشرع الفرنسى، " الذى يعتبر عمليات التأجير التمويلى شبيهة بعمليات الائتمان، وهذه العمليات من ضمن عمليات البنوك طبقاً للمادتين الأولى والثالثة من قانون ٢٤ يناير ١٩٨٤ وكذلك المادة

---

(١) فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٤١.

(٢) المرجع السابق، ص ٤١، ٨٩.

(3) BEY et GAVALDA, Le crédit bail mobilier, op. cit., p. 48 et s.

(٤) انظر : فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٤١، ٨٩. حمد الله محمد حمد الله، لنظام القانونى لإيجار الطائرة...، المرجع السابق، رقم ١٠٨، ص ١٤١.

(٥) انظر عكس ذلك، عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى. .، المرجع السابق، رقم ٢٢، ص ٤٤

الثانية من قانون ١٩٦٦ المعدل بالأمر الفرنسى لسنة ١٩٦٧ التى تقصر احتراف عمليات التأجير التمويلى على المشروعات التجارية وحدها" [١].

وطبقا للمادة ٦٣٣ من التقنين التجارى الفرنسى وكذلك الفقرة السادسة من المادة الخامسة من قانون التجارة المصرى الجديد رقم ١٧ لسنة ١٩٩٥ "تعتبر جميع الأعمال والعقود التى تبرمها البنوك أو المؤسسات المالية أعمالا تجارية بطبيعتها وذلك بالنسبة للبنك أو المؤسسة المالية"[٢]. وعلى هذا الأساس يعتبر عقد التأجير التمويلى من الأعمال التجارية بالنسبة لشركة التأجير التمويلى (المؤجر) طبقا للفقرة الأولى من المادة الرابعة من القانون رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩[٣] فى حالة شراء المنقولات بقصد التأجير. وبمفهوم المخالفة إذا لم يسبق التأجير عملية شراء لتلك المنقولات محل هذا العقد، وهى الحالة التى يعتبرها القانون المصرى تأجيرا تمويليا كما عرضنا[٤]، فإن عقد التأجير لا يعتبر تجاريا طبقا للفقرة

---

(١) حمد الله محمد حمد الله، لنظام القانونى لإيجار الطائرة...، المرجع السابق، رقم ١٠٨، ص ١٤١ وما بعدها؛ وما بعدها؛ فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٨٩؛ هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١١١ وما بعده، ص ١١٧ وما بعدها.

(٢) فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٨٩.

(٣) تنص الفقرة الأولى من المادة الرابعة من قانون التجارة الجديد رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ على أنه : يعد عملا تجاريا "شراء المنقولات أيا كان نوعها بقصد بيعها أو تأجيرها بذاتها أو بعد تهيئتها فى صورة أخرى، وكذلك بيع أو تأجير هذه المنقولات".

(٤) فى هذه الصورة لم يشترط المشرع المصرى، كما يشترط المشرع الفرنسى فى الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون الفرنسى رقم ٦٦-٤٥٥ الصادر فى ٢ يوليو لسنة ١٩٦٦. أن يكون شراء هذه المعدات أو أدوات الإنتاج من المورد أو المنتج بغرض تأجيرها تأجيرا تمويليا، وإنما اعتبر المشرع المصرى التأجير تمويليا سواء كانت المنقولات مملوكة للمؤجر، أو تلقاها من المورد استنادا إلى عقد من العقود طبقا للفقرة الأولى من المادة الثانية من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ التى تنص على أنه يعد تأجيرا تمويليا "كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى مستأجر منقولات مملوكة له أو تلقاها من المورد استنادا إلى عقد من العقود،...". وربما يرجع السبب فى موقف المشرع المصرى الذى يعتبر إيجار المؤجر لمنقولات مملوكة له من قبيل التأجير التمويلى، على عكس المشرع الفرنسى الذى يشترط سبق الشراء، إلى استخدام عقد التأجير التمويلى كوسيلة من وسائل تنفيذ سياسة الإصلاح الاقتصادى والخصخصة وتوسيع قاعدة عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٣، ص ٢٢؛ محمود فهمى وآخرون، التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٢٠ وما بعدها.=

الأولى من المادة المادة الرابعة من القانون رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩، إلا إذا كان هذا المؤجر أصلا تاجرا[١]، إذ يعتبر العقد تجاريا بالنسبة له بغض النظر عن سبق شرائه للمال المؤجر قبل التأجير من عدمه "باعتباره عملا تجاريا بالتبعية"[٢]. ويمثل ذلك الوضع السائد فى عقود التأجير التمويلى لما يشترطه المشرع من ضرورة قيد الشركات التى تزاول نشاط التأجير التمويلى فى سجل قيد المؤجرين المعد لدى مصلحة الشركات طبقا للمادة الثالثة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥، والمادة السادسة عشرة من لائحة القانون سالف الذكر حيث تقوم قرينة بسيطة على كونه تاجرا[٣].

أما بالنسبة للطرف الثانى لعقد التأجير التمويلى ألا وهو المشروع المستفيد (المستأجر) "فإن اكتساب عقد التأجير التمويلى للطبيعة التجارية يتوقف على صفة المستأجر"[٤]؛ "ومؤدى ذلك أن المشروع المستفيد إذا كان تاجرا أو مشروعا تجاريا أو صناعيا وأبرم هذا العقد لمباشرة تجارته أو صناعته اعتبر العقد تجاريا وذلك طبقا لنظرية الأعمال التجارية بالتبعية[٥] (الفقرة الأولى من المادة الثامنة من قانون التجارة الجديد)[٦].

---

=Art. 1/1 de la loi n°66-455 du 2 juillet 1966 :-
"Les opérations de location de biens d'équipement ou de matériel d'outillage achetés en vue de cette location par des entreprises qui en demeurent propriétaires, lorsque ces opérations, quelle que soit leur qualification, donnent au locataire la possibilité d'acquérir tout ou partie des biens loués, moyennant un prix convenu tenant compte, au moins pour partie, des versements effectués à titre de loyers".

(١) انظر عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٢٤، ص ٤٥.

(٢) المرجع السابق، نفس الموضع.

(٣) انظر : حمد الله محمد حمد الله، لنظام القانونى لإيجار الطائرة...، المرجع السابق، رقم ١٠٨، ص ١٤١؛ عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٤٥.

(٤) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٢٤، ص ٤٥.

(٥) حمد الله محمد حمد الله، لنظام القانونى لإيجار الطائرة...، المرجع السابق، رقم ١٠٨، ص ١٤٢؛ فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٩٠؛ عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٤٥؛

(٦) نصت الفقرة الأولى من المادة الثامنة من قانون التجارة الجديد رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ على أن "الأعمال التى يقوم بها التاجر لشئون تتعلق بتجارته تعد أعمالا تجارية"

أما إذا كان المشروع المستفيد مشروعا زراعيا أو أحد أصحاب المهن الحرة فإن العقد فى هذه الحالة يكون مدنيا بالنسبة له حتى ولو كان تجاريا بالنسبة للبنك أو شركة التأجير التمويلى" (١).

"وقضت محكمة النقض المصرية بأن القروض التى تبرمها البنوك بمناسبة نشاطها المعتاد تعتبر عملا تجاريا مهما كانت صفة المقترض وأيا ما كان الغرض الذى خصص له القرض" (٢). ومؤدى هذا الحكم أننا لو اعتبرنا ثمن الأصل الإنتاجى الذى قام البنك المرخص له بمزاولة نشاط التأجير التمويلى من مجلس إدارة البنك المركزى المصرى أو شركة التأجير التمويلى بشرائه بناء على طلب المشروع المستفيد لتأجيره إليه عبارة عن قرض فى صورة تمويل المشروع المستفيد بالآلات والمعدات التى يحتاجها لممارسة نشاطه، فإن عقد التأجير التمويلى فى هذه الحالة" يعتبر تجاريا مطلقا" (٣) بالنسبة للطرف الأول (البنك أو شركة التأجير التمويلى) وكذلك بالنسبة للطرف الثانى (المشروع المستفيد) بغض النظر عن "طبيعة نشاط المشروع المستفيد سواء كان مدنيا أو تجاريا" (٤).

ويتضح مما سبق تجارية عقد التأجير التمويلى سواء فى القانون المصرى أو الفرنسى طبقا لنظرية الأعمال التجارية، لأن المشرع فى هذين القانونين "لم ينص على الأعمال التجارية على سبيل الحصر بل على سبيل المثال، الأمر الذى يترتب عليه اعتبار العمل تجاريا إذا توافرت فيه خصائص الأعمال التجارية التى حددها المشرع واعتبرها أعمالا تجارية بنص القانون" (٥).

---

(١) انظر : حمد الله محمد حمد الله، لنظام القانونى لإيجار الطائرة...، المرجع السابق، رقم ١٠٨، ص ١٤٢ وما بعدها؛ عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٢٤، ص ٤٤ ـ ٤٥؛ على سيد قاسم، الجوانب القانونية...، المرجع السابق، رقم ٧٦، ٧٧، ص ٨٩ وما بعدها؛ على جمال الدين عوض، عمليات البنوك..، المرجع السابق، رقم ٥٤؛ فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٩٠.

(٢) مجموعة أحكام النقض : نقض مدنى، ٢٧ يونيه ١٩٦٣، مجموعة أحكام النقض، السنة ١٤، ص ٩٣٦. نقض مدنى، ٥ مارس ١٩٦٨، مجموعة أحكام النقض، السنة ٣٣، ص ٤٩٣. مشار إليها فى فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٩٠.

(٣) فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٩٠.

(٤) المرجع السابق، نفس الموضع.

(٥) المرجع السابق، نفس الموضع.

**خلاصــــة :**

١٧٢- يتضح لنا مما سبق أن عقد التأجير التمويلي عقـد لـه طبيعـة قانونية خاصة يستهدف مساعدة المشروعات في الحصول علـى مـا تحتـاج إليه من معدات حديثة وبالتالي تستطيع ملاحقة التطور التكنولوجي ومن ثـم رفع جودة الإنتاج والصمود في حلبة المنافسة لما يقدمـه لـها هـذا العقد مـن تمويل كامل (بنسبة ١٠٠%). كما أن هذا العقد [١]، عقد مركب Complexe يتكون من عناصر تعاقدية متعـددة (الوكالـة، والوعـد بالإيجـار، والإيجـار، والوعد بالبيع ثم البيع) [٢]، وقـد اندمجـت هـذه العنـاصر فيمـا بينـها وفقدت ذاتيتها لتكون هذا المزيج القانوني montage juridique [٣] الذي يطلق عليـه عقد التأجير التمويلي الذي يتميز بأحكامه القانونية الخاصة ويصعب إدراجه تحت واحد من العقود المسماة التي يعرفـها قانوننـا المدنـي. ومـن أبـرز خصائص هذا العقد؛ احتفاظ شركة التأجير التمويلي بـملكيـة الأشياء محل عقد التأجير التمويلي طوال مدة هذا العقد، ويمثل احتفـاظ الشـركة المؤجـرة بملكية هذه الأشياء ضمانا حقيقيا ضد مخـاطر إعسـار المشـروع المستفيد، حيث يتمثل الضمان الحقيقي في حق الملكيـة نفسـه[٤]، الأمـر الـذي يـترتب عليه أن المستأجر لا يستطيع التصرف في هـذه الأشـياء ويلـتزم بردهـا فـي نهاية مدة الإيجار وإذا بددها قبل انقضـاء مـدة الإيجـار ولـم يردهـا للمؤجـر يكون مقترفا لجريمة خيانة الأمانة Abus de confiance [٥]. كذلك يتميز هذا العقد بعدم خضوع القيمة الإيجارية للقواعد التي تضـع حـدا أقصـى للفوائـد الاتفاقية.

---

(١) فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلي...، المرجع السابق، ص٧٤.

(2) "Le contrat nommé de crédit-bail englobe, en tant que contrat complexe, diverses relations bilatérales (mandat...) BEY et GAVALDA, Le crédit bail mobilier, op. cit., p. 48; P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op.cit., p. 7 et 11.

(3) P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op.cit., p. 7 et s.

(4) "Cependant, la sûreté du crédit-bailleur n'est pas constituée par un droit réel restreint grevant le bien financé, mais bien par la propriété même de ce bien. Or, quelle est la nature d'une telle propriété à fin de garantie?". MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe ,op. cit., p. 386 n° 483.

(5) "Remarque . La non-restitution de l'objet loué constitue d'un abus de confiance" P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes. op.cit., p. 14

## خلاصة الباب الثانى

١٧٣- تناولنا فى هذا الباب، خصائص عقد التأجير التمويلى، ومما تقدم يتضح أن لعقد التأجير التمويلى خصائص ينفرد بها عن غيره من التصرفات القانونية الأخرى وهى:

**أولا** : التأجير التمويلى عبارة عن نشاط تمويلى لشراء أصول رأسمالية بغرض التأجير؛ حيث إن الشركة المؤجرة تقوم بشراء الأصول محل عقد التأجير بناء على طلب المشروع المستفيد وتؤجرها إليه لمدة محددة لا يجوز إلغاء العقد قبل انقضائها وهى فى الغالب مدة طويلة حتى تغطى ثمن شراء الأصل المؤجر وتكاليف إتمام الصفقة وهامش الربح.

**ثانيا** : عقد التأجير التمويلى عقد ذو طابع ثلاثى من الناحية الواقعية؛ إذ لا يقتصر على طرفيه المؤجر والمستأجر فقط وإنما يتدخل فى تنفيذه أشخاص آخرون كالمورد أو البائع والمقاول.

**ثالثا** : يمثل احتفاظ شركة التأجير التمويلى بملكية الأصول المؤجرة طوال مدة عقد التأجير التمويلى ضمانا حقيقيا ضد مخاطر إعسار المشروع المستفيد.

رابعا : القيمة الإيجارية التى يلتزم بها المشروع المستفيد من عقد التأجير التمويلى مرتفعة عن مثيلتها فى عقد الإيجار العادى؛ حيث إنها لا تمثل مقابل الانتفاع فقط، بل تشمل مقابل إهلاك رأس المال المستثمر فى شراء المال المؤجر وهامش ربح مرض، وتكاليف إتمام الصفقة.

**خامسا** : عقد التأجير التمويلى من العقود التى تؤسس على الاعتبار الشخصى.

**سادسا**: يتمتع المستأجر، عند انقضاء عقد الإيجار، بخيارات ثلاثة هى : إما شراء المال المؤجر، وفى هذه الحالة يتم وضع أقساط الأجرة التى أداها طوال مدة العقد فى الاعتبار عند تحديد الثمن، لذا تكون القيمة منخفضة عن قيمة هذا المال المؤجر فى السوق، وإما تجديد العقد لمدة أخرى، وفى هذه الحالة تكون القيمة الإيجارية منخفضة عن مثيلتها فى المدة الأولى، وإما رد المال المؤجر إلى شركة التأجير التمويلى.

**سابعا** : عقد التأجير التمويلى من العقود التى تبنى على الاعتبار الشخصى.

## خلاصة القسم الأول

١٧٤- تناولنا فى هذا القسم موضوعين هما : ماهية عقد التأجير التمويلى والطبيعة القانونية له، والخصائص التى تميزه عن غيره من العقود وتوصلنا إلى النتائج الآتية :

١- التأجير التمويلى نشاط تمويلى يسمح للمشروع المستفيد بالحصول على ما يحتاج إليه من أصول رأسمالية لبدء نشاطه أو للقيام بعمليات الإحلال والتجديد، مقابل القيمة الإيجارية التى يتم الاتفاق عليها، وبالتالى يعفى هذا النشاط المشروع المستفيد من عملية الدفع الفورى أو تجميد جزء كبير من موارده لشراء تلك الأصول، وبالتالى يمكنه توجيه السيولة الموجودة لديه إلى شراء الخامات اللازمة لممارسة نشاطه وبالتالى يستطيع سداد الأجرة من عائد هذا الاستثمار. كما أنه يمثل مجالا جيدا للاستثمار بالنسبة شركة التأجير التمويلى التى تتمتع بأقوى الضمانات وهو حق الملكية على النحو الذى عرضناه تفصيلا.

٢- للتأجير التمويلى مزايا عديدة بالنسبة للاقتصاد القومى، والمؤجر، والمستأجر، على النحو الذى عرضناه تفصيلا.

٣- كل من المشرع المصرى والفرنسى نظم ثلاث صور للتأجير التمويلى؛ التأجير التمويلى للمنقولات، والتأجير التمويلى للعقارات، والتأجير التمويلى اللاحق.

٤- لا يشترط المشرع المصرى سبق شراء المال المؤجر بعكس المشرع الفرنسى الذى يشترط سبق الشراء.

٥- أن التأجير التمويلى يتناسب وظروف السوق المصرية، حيث يتميز هذا السوق بتوافر العديد من الخبرات البشرية مع تضاؤل الموارد المالية الذاتية على النحو الذى عرضناه تفصيلا.

٦- يلعب التأجير التمويلى دورا تمويليا هاما فى كثير من المجالات فى مصر كالبناء، والمستشفيات، والنقل والمواصلات، والإحلال والتجديد....

٧- نظام التأجير التمويلى نظام إنتاجى طبقا للفقرة السابعة من المادة الأولى من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المعدل بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ التى اشترطت أن يكون المال لازما لمباشرة نشاط

إنتاجى سلعى أو خدمى، أما التأجير لأغراض استهلاكية فهو مستبعد من نطاق التأجير التمويلى.

٨- عقد التأجير التمويلى عقد ذو طابع ثلاثى.

٩- الأصل أن عقد التأجير التمويلى محدد المدة وفقا للاتفاق بين طرفيه، فلا يحق لأى من المؤجر أو المستأجر طلب إنهاء العقد قبل انقضاء مدته.

١٠- "التأجير التمويلى وسيلة للتمويل بغرض التأجير لا التمليك"(١)، إذ إن التملك فى نهاية المدة ليس إلا أحد الخيارات التى تكون للمستأجر.

١١- استبعد المشرع المصرى الشخص الطبيعى من نطاق المؤجر التمويلى؛ وذلك طبقا للفقرة الثالثة من المادة ١ من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المعدلة بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١، إذ قصر ممارسة نشاط التأجير التمويلى على شركات الأموال التى يرخص لها بذلك وبشرط ألا يقل رأسمالها عن نصف مليون جنيه، كما أجاز للبنوك ممارسة هذا النشاط بشرط الحصول على ترخيص بذلك من مجلس إدارة البنك المركزى، واتفق بذلك مع المشرع الفرنسى.

١٢- عقد التأجير التمويلى عقد ذو طبيعة خاصة.

وبعد هذا العرض لماهية عقد التأجير التمويلى وطبيعته القانونية، أتضح لنا أنه عقد ذو طبيعة قانونية خاصة نظمها المشرع بالقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ والقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ المعدل لبعض أحكام القانون سالف الذكر فى شأن التأجير التمويلى. وسنعرض فى القسم الثانى للنظام القانونى لعقد التأجير التمويلى، من خلال أركان هذا العقد، وآثار هذا العقد، وانقضاء العقد.

---

(١) محمود محمد فهمى، بحث فى التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٧٣

# القسم الثاني

# التنظيم القانوني لعقد التأجير التمويلي

**Le régime juridique du contrat de crédit-bail**

**تمهيد وتقسيم :**

١٧٥- يجب لانعقاد عقد التأجير التمويلي توافر الأركان الموضوعية التي نص عليها القانون، وبعد أن يستوفى العقد هذه الأركان والشروط الشكلية ينعقد صحيحاً ويرتب آثاره المتمثلة في الحقوق والالتزامات التي تقع على عاتق طرفيه [١].

وسوف نعرض لهذا القسم من خلال ثلاثة أبواب، الباب الأول : نبحث فيه أركان عقد التأجير التمويلي وشروط صحته الذي نعرض له في ثلاثة فصول : الفصل الأول، نعرض فيه الأركان الموضوعية لانعقاد عقد التأجير التمويلي في القانونين المصري والفرنسي، ثم نعرض في الفصل الثاني، الشروط التي يجب توافرها في طرفا عقد التأجير التمويلي (المؤجر والمستأجر) في القانونين المصري والفرنسي، ثم نعرض في الفصل الثالث، الشروط الشكلية لصحة عقد التأجير التمويلي في القانونين المصري والفرنسي. وأما في الباب الثاني، سنعرض آثار عقد التأجير التمويلي، وينقسم إلى فصلين أولاهما، نعرض فيه التزامات المؤجر والمستأجر، والثاني، ونعرض فيه التنازل عن الإيجار. وأخيراً الباب الثالث، ونعرض فيه انتهاء عقد التأجير التمويلي، ثم الخاتمة، وقائمة المراجع، وملحق الرسالة ونتناول فيه نصوص القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥م ولائحته التنفيذية والقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ المعدل لبعض نصوص القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥، والقانون رقم ٦٦ - ٤٥٥ الصادر بتاريخ ٢ يوليو لسنة ١٩٦٦م، ونماذج لعقود التأجير التمويلي التي أصدرتها مصلحة الشركات ونماذج لطلبات قيد الأشخاص الاعتبارية، وقيد عقود التأجير التمويلي وعقود البيع استناداً على عقود التأجير التمويلي في السجلات المعدة لذلك، وبياناً إحصائياً بالشركات التي تعمل في مجال التأجير التمويلي، والفهرس.

وبذلك تكون خطة دراسة هذا القسم على النحو التالي :

**الباب الأول : أركان عقد التأجير التمويلي وشروط صحته.**

**الفصل الأول** : الأركان الموضوعية لانعقاد عقد التأجير التمويلي في القانونين المصري والفرنسي.

---

(١) علي سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلي. المرجع السابق، رقم ٧٨، ص ٩٣

# الباب الأول

## أركان عقد التأجير التمويلي وشروط صحته

### تمهيد وتقسيم :

١٧٦- "يمر عقد التأجير التمويلي بالمراحل الطبيعية التي يمر بها العقد بصفة عامة وهي : التكوين والتنفيذ والانقضاء" [١]. ولكن نظرا لأن عقد التأجير التمويلي عقد ذو طبيعة خاصة كما انتهينا في القسم الأول، ومن أوجه هذه الخصوصية أن تنفيذه قد "يشهد تدخل طرف ثالث[٢] هو البائع أو مقاول البناء"[٣] في التأجير التمويلي التقليدي بالنسبة للقانون الفرنسي لاشتراطه سبق شراء المال المؤجر، أما في القانون المصري فيمكن أن يكون العقد ثنائي الأطراف إذا كان المال المؤجر مملوكا لمؤجر من قبل لعدم اشتراط سبق الشراء. فإننا سنعرض لخصوصية الأركان الموضوعية والشروط الشكلية لعقد التأجير التمويلي. وقد حدد كل من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلي في القانون المصري، والقانون رقم ٤٥٥ - ٦٦ الصادر في ٢ يوليو سنة١٩٦٦ المنظم لعقد التأجير التمويلي في القانون الفرنسي، الأركان اللازمة لانعقاد عقد التأجير التمويلي وشروط صحته، وتنقسم إلى أركان موضوعية، وشروط شكلية. وسنتناول في هذا الباب هذه الأركان والشروط في كل من القانونين المصري والفرنسي.

**وعلى ذلك سوف نقسم هذا الباب إلى فصلين على النحو الآتي :**

---

(١) هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي...، المرجع السابق، رقم ٢٣٥، ص ٢٣٨.

(٢) حيث إن العقد في ظاهره أنه ثنائي الأطراف وفي الحقيقة يظهر طرف ثالث وهو البائع أو المقاول. انظر :
P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op. cit., p. 9.

(٣) هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي...، المرجع السابق، رقم ٢٣٥، ص ٢٣٨.

**الفصل الأول** : الأركـان الموضوعيـة لانعقـاد عقـد التـأجير التمويلـى فـى القانونين المصرى والفرنسى.

**الفصل الثـانى** : الشـروط التـى يجـب توافرها فـى طرفـا عقـد التـأجير التمويلى (المؤجر والمستأجر) فى القانونين المصرى والفرنسى.

**الفصل الثالث** : الشروط الشكلية لصحة عقد التأجير التمويلى فى القانونين المصرى والفرنسى.

## الفصل الأول
## الأركان الموضوعية لانعقاد عقد التأجير التمويلى
## فى القانونين المصرى والفرنسى

١٧٧- يجب أن يتوافر فى عقد التأجير التمويلى الأركان الموضوعية العامة للعقود بصفة عامة حتى ينعقد صحيحاً؛ من رضاء صحيح خالٍ من عيوب التراضى وصادر من أشخاص يتمتعون بالأهلية القانونية اللازمة لإبرام هذا العقد، وأن ينصب هذا الرضا على محل ممكن ومشروع، وأن يكون السبب موجوداً ومشروعاً، أى لا يخالف النظام العام والآداب[1]، وفى ذلك لا يختلف عقد التأجير التمويلى عن غيره من العقود وتطبق عليه بالتالى القواعد العامة فيما لم يرد بشأنه نص فى القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لهذا العقد، والقانون رقم ٤٥٥ – ٦٦ لسنة ١٩٦٦ الفرنسى. وسوف نعرض لخصوصية تلك الأركان فى عقد التأجير التمويلى.

**المبحث الأول : الرضاء.**

**المبحث الثانى : المحل.**

**المبحث الثالث : السبب.**

**المبحث الرابع : الأهلية.**

---

(١) على سيد قاسم، الجوانب القانونية...، المرجع السابق، رقم ٨٠ وما بعده، ص ٩٤؛ عبد الرزاق أحمد السنهورى، الوسيط فى شرح القانون المدنى، نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، الجزء الأول، دار إحياء التراث العربى، بيروت، بدون سنة نشر، رقم ٦٨ وما بعده، ص ١٧٠ وما بعدها؛ عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، رقم ٢٩، ص ٥١؛ فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٩٥ وما بعدها؛ وكذلك:

J. DERRUPPÉ, Locations et loyers, baux d'habitation, baux professionnels, baux commerciaux, 2 éme éd, Mémentes Dalloz, 1987, p. 72 ; F. COLLART DUTILLEUL et PH. DELEBECQUE, Contrats civils et commerciaux, op. cit., n° 428 et s, p. 294.

## المبحث الأول
## الرضـــاء

١٧٨- يعد عقد التأجير التمويلي من العقود الرضائية؛ أي يكفي لانعقاده توافق إرادتي طرفي العقد[١] : شركة التأجير التمويلي (المؤجر)، والمشروع المستفيد من العقد (المستأجر)[٢]، ويتحقق ذلك باقتران الإيجاب مع القبول[٣]. ويتحقق إيجاب المشروع المستفيد (المستأجر) من خلال طلب الاستئجار الذي يقدمه إلى شركة التأجير التمويلي (المؤجر)، وفي ضوء فحص الشركة لهذا الطلب والتأكد من قدرته على السداد يأتي القبول من جانبها وبذلك ينعقد عقد التأجير التمويلي[٤]. ولما كان وجود الإرادتين كافياً لوجود العقد[٥]، إلا أنه غير كاف لصحته فإنه يجب أن يكون هذا الرضاء صحيحاً، أي خالياً من العيوب التي قد تصيب الرضا كالغلط والإكراه والتدليس والاستغلال. ويترتب على عدم وجود ركن الرضاء أو وجود عيب بإرادة أحد الأطراف بطلان عقد التأجير التمويلي[٦].

---

(١) تنص المادة ٨٩ من التقنين المدني على أن "يتم العقد بمجرد أن يتبادل طرفان التعبير عن ارادتين متطابقتين، مع مراعاة ما يقرره القانون فوق ذلك من أوضاع معينة لانعقاد العقد".

(٢) فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلي، المرجع السابق، ص ٩٥.

(٣) انظر : عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني...، الجزء الأول، المرجع السابق، رقم ١٠٠ وما بعده، ص ٢٠٦ وما بعدها. وكذلك :
F. COLLART DUTILLEUL et PH. DELEBECQUE, Contrats civils et commerciaux, op. cit., n° 429 et s. p. 294 et s.

(٤) انظر : عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي...، المرجع السابق، رقم ٣١، ص ٥٣؛ فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلي، المرجع السابق، ص ٩٧ وما بعدها؛ هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي ...، المرجع السابق، رقم ٢٣٦، ص ٢٣٩.

(٥) حول وجود التراضي انظر: عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني...، الجزء الأول، المرجع السابق، رقم ٧٠، ص ١٧١ وما بعدها.

(٦) فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلي، المرجع السابق، ص ٩٧؛ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني...، الجزء الأول، المرجع السابق، رقم ١٦١وما بعده، ص ٢٨٧ وما بعدها وحول البطلان لوجود عيب من عيوب الرضا ووجود غش من قبل المورد انظر :
CA. Lyon, 3ème Ch., 28 mai 1993, R. des Huissiers et de justice, op. cit., n°93-1121 : Dès lors qu'existe un lien étroite entre une société de crédit et un fournisseur, que ce dernier a accompli des diligences relevant normalement de la société de crédit et qu'il apparaît aux yeux des tiers comme agissant au nom de celle-ci, il en résulte que le dol commis par le fournisseur est une cause de nullité du contrat de financement, même si les manœuvres ont été exercées à l'insue de la société de crédit.

ويبدأ عقد التأجير التمويلى بطلب استئجار يتقدم به المشروع المستفيد إلى شركة التأجير التمويلى؛ يحدد فيه الأصول الإنتاجية التى يحتاج إليها ومواصفاتها الفنية بما يتفق مع طبيعة نشاطه، ويطلب من الشركة تمويل مشروعه بشراء تلك الأصول وتأجيرها له. ويرفق المشروع المستفيد بطلب الاستئجار البيانات والمستندات وميزانية السنة السابقة على هذا الطلب ويجب أن يتحرى الدقة والصدق فى تلك البيانات. وعلى ضوء فحص الشركة لهذا الطلب وتلك المستندات ومعرفة مدى قدرته على أداء القيمة الإيجارية تتخذ قرارها إما بالقبول أو الرفض. فالأمر يخضع لتقديرها دون إلزام عليها. فإذا اتخذت قرارها بقبول تمويل مشروع المستفيد انعقد العقد[١]. ويجب أن يرد الرضاء على كافة بنود العقد؛ كمدة العقد، ومقابل الانتفاع، والثمن لتمكين المشروع المستفيد من إعمال خيار الشراء[٢].

**أولاً : البيانات التى يلتزم المشروع المستفيد بتقديمها إلى شركة التأجير التمويلى :**

١٧٩- يلتزم المشروع المستفيد (المستأجر) بأن يقدم إلى شركة التأجير التمويلى (المؤجر) نوعين من البيانات : "الأولى تتعلق بمشروع المستفيد، والثانية تتعلق بالاستثمار المراد تمويله" [٣].

**(أ) البيانات الخاصة بمشروع المستفيد :**

١٨٠- تنقسم هذه البيانات إلى ثلاثة أقسام على النحو التالى : بيانات "متعلقة بشخص المشروع المستفيد، وبيانات متعلقة باستغلال المنشأة، وبيانات ذات طابع مالى" [٤].

---

(١) انظر : عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٣١، ص ٥٢ وما بعدها؛ هانى محمد دويدار، النظام القانونى ...، المرجع السابق، رقم ٢٣٧، ص ٢٤٠.

(٢) أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلى (أحكامه الخاصة مقارنا بعقد الإيجار)، بدون ناشر، ١٩٩٩، ص ٥٠ وما بعدها؛ فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٩٧؛ عبد الرزاق أحمد السنهورى، الوسيط فى شرح القانون المدنى...، الجزء الأول، المرجع السابق، رقم ٧١ وما بعده، ص ١٧٢ وما بعدها.

(٣) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٢٣٨ وما بعده، ص ٢٤٠ وما بعدها.

(٤) المرجع السابق، نفس الموضع.

**١- البيانات المتعلقة بشخصية المشروع المستفيد (المستأجر) [١]:**

يجب على المشروع المستفيد أن يوضح فى طلب الاستئجار كافة البيانات المتعلقة بشخصه من حيث كونه شخصاً طبيعياً أو معنوياً، وفى الحالة الأخيرة يذكر اسم الشركة وشكلها القانونى وحجم رأسمالها ورقم قيدها بالسجل التجارى، وبيان أسماء المديرين والشخص الذى يتولى عملية الاستئجار [٢].

**٢- البيانات المتعلقة بنشاط المشروع المستفيد :** يجب على المشروع المستفيد تحديد طبيعة نشاطه، والهيكل القانونى لمشروعه [٣]، "ونمط الإنتاج إذا كان النشاط موسمياً" [٤].

---

(١) "لا يتوافر لمحكمة الاستئناف سنداً تشريعياً إن هى قضت برفض دعوى فسخ عقد البيع للمهام أو للأدوات محل عقد التأجير التمويلى على أساس أن البائع لم يكن إلا وسيطاً فى عملية التمويل ذاتها بينما مكتسب الحيازة كان يمثل بنكاً أو يعمل بمجال الائتمان كان عليه تحمل عبء المخاطر المالية وكان عليه أن يستوثق من ملاءة وقدرات المستأجر. وبمقتضى عملية التأجير التمويلى وإن لم يكن البائع طرفاً فيها إلا أن عليه التزاماً بالإعلام وبالضمان والاستعلام عن حقيقة الصفقة المالية خاصة إذا ما كان هذا البائع ذاته هو الذى عرض فكرة التأجير التمويلى". انظر :

Cass. Com. 26 oct. 1993, R. des Huissiers et de justice, op. cit., n°94-605 : Cassation ne donne pas de base légale à sa décision de rejet d'une demande de résolution de la vente d'un matériel faisant l'objet d'un crédit-bail la cour d'appel qui retient que le vendeur n'a été qu'un intermédiaire dans l'opération de financement, tandis que l'acquéreur s'est comporté en véritable banquier, assumant les risques financiers, et qu'il lui incombait de se renseigner sur les facultés financières du crédit-preneur, ainsi que sur la correspondance réelle entre le bien facturé et celui qui lui avait été livré, de tels motifs étant impropres à exclure qu'en tant qu'intermédiaire professionnel et vendeur du matériel litigieux.

(٢) انظر : عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، رقم ٣١، ص ٥٣؛ هانى محمد دويدار، ، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٢٤٠ وما بعده، ص ٢٤٠ وما بعدها.

(٣) "يلتزم المشروع المستفيد بالإدلاء بالمعلومات المتعلقة بنشاطه، والهيكل القانونى للمشروع" انظر :

"Un certain nombre de renseignements sont à fournir par le demandeur. Les informations portent généralement sur son activité, la structure juridique de l'entreprise". P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op. cit., p. 9 ; Cass. Com. 26 oct. 1993, R. des Huissiers et de justice, op. cit., n°94-605.

(٤) انظر : هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٢٤٣، ص ٢٤١.

٣- البيانات الخاصة بالحالة المالية للمشروع . يجب على المشروع المستفيد ان يوضح موقفه الضريبى، والمعلومات البنكية، وان يرفق بطلب الإيجار ميزانيه سنوات مالية سابقة على تاريخ طلب التعاقد والحسابات الختاميه، والقدره المالية للمستأجر على تحمل أقساط الإيجار المستقبلية[١].

١٨١- (ب) البيانات المتعلقة بالاستثمار المراد تمويله [٢] :

يتعين على المشروع المستفيد تحديد نوع الاستثمار الذى يرغب فى ممارسته، وعلى أساس ذلك يتم تحديده نوع الأصل الإنتاجى من حيث كونه منقولا أو عقارا، وتحديد مواصفاته الفنية التى تتفق مع طبيعة نشاطه، وتحديد منتج هذا الأصل أو بائعه ومعرفة ثمن شرائه، وتحديد العمر الاقتصادى المفترض للأصل المراد تأجيره، وكذلك مدة الإهلاك الضريبى[٣].

ثانيا : أسس التعاقد :

١٨٢- حيث إن شركة التأجير التمويلى تتخذ قرارها بقبول تمويل مشروع المستفيد أو عدم تمويله بعد فحص ودراسة المعلومات والمستندات المقدمة من قبل الأخير، فإنها تحرص على التأكد من قدرة المشروع المستفيد على أداء القيمة الإيجارية التى يتم الاتفاق عليها [٤] بعد إبرام عقد التأجير التمويلى لا سيما وأن هذا العقد يمتد لفترة زمنية طويلة نسبيا. لذا تضع شركة التأجير التمويلى أسسا معينة لقبول تمويل المشروع المستفيد

---

(١) حول التزام المشروع المستفيد بتقديم المعلومات المتعلقة بنظامه الضريبى والمعلومات البنكية وميزانية السنة المالية السابقة والحسابات الختامية لمعرفة القدرة المالية للمستأجر وقدرته على تحمل أقساط الإيجار انظر

"Son statut fiscal, ses références bancaires, sa situation comptable (bilan et comptes de résultat des derniers exercices) et le plan financier pour les exercices futures (en tenant compte de l'incidence de l'investissement projeté). L'organisme de leasing porte donc son attention sur la capacité bénéficiaire du client (ainsi, examen du cash-flow), donc sur son aptitude à supporter les futurs loyers" P-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op. cit., p. 9., BEY et GAVALD Le crédit bail mobilier, op. cit., p. 65.

(٢) هانى محمد دويدار . النظام القانونى للتأجير التمويلى . المرجع السابق، رقم ٢٤٦، ص ٢٤٢

(٣) انظر المرجع السابق نفس الموضع

(4) P M Du Chambon et M ALTER Initiation aux techniques contractuelles récentes, op cit., p. 9

منها ما هو خاص بالموقف المالى للمشروع المستفيد، ومنها ما هو متعلق "بأوصاف المال المؤجر" (١).

(أ) الأسس الخاصة بالموقف المالى للمشروع المستفيد(٢):

١٨٣- تبغى شركة التأجير التمويلى من وراء دراسة الموقف المالى للمشروع المستفيد الوصول إلى معرفة القدرة المالية للمشروع المستفيد (المستأجر)، والتأكد من قدرة الأخير على تنفيذ التزامه الرئيسى المتمثل فى الوفاء بأقساط الأجرة، ويتحقق للشركة ذلك من خلال عدة أمور: أولا، معرفة حجم السيولة النقدية لديه، عن طريق معرفة "معدل التدفق النقدى الذى يتأتى من مقارنة العوائد النقدية لمشروع المستفيد بصافى أصوله الثابتة"(٣) ويجب أن تكون السيولة النقدية متوافرة بقدر كاف يسمح بسداد أقساط الأجرة. ثانيا، "مدى بلوغه حد التشبع الانتمانى الذى يتضح من خلال مضاهاة أعبائه المالية برقم أعماله"(٤) فإذا اتضح لها من المضاهاة أن الأعباء المالية التى تثقل كاهله أكثر من رقم أعماله رفضت التعاقد معه خوفا من عجزه عن سداد الأجرة. ثالثا، مدى ربحية مشروع المستفيد، ويتحقق ذلك من خلال "مقارنة ناتج تشغيل المشروع برقم أعماله" (٥)، إذ يجب أن يؤدى ناتج تشغيل المشروع إلى تغطية نفقاته وتحقيق هامش ربح مرض.

(ب) البيانات الخاصة بأوصاف المال محل عقد التأجير التمويلى :

١٨٤- لما كان فسخ عقد التأجير التمويلى، أو انقضائه وعدم استعمال المشروع المستفيد خيار الشراء المقرر له فى نهاية مدة العقد، يترتب عليه عودة الأصل المؤجر إلى شركة التأجير التمويلى فإن الأخيرة

---

(١) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٢٥١، ص ٢٤٥.

(٢) "يجب على المشروع المستفيد (المستأجر) الإدلاء بالمعلومات عن نشاطه، والهيكل القانونى للمشروع، ونظامه الضريبى، والمعلومات البنكية، وميزانيته، والحسابات الختامية". انظر :

P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op. cit., p. 9.

(٣) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٢٥٥، ص ٢٤٦ وما بعدها.

(٤) المرجع السابق، رقم ٢٥٤، ص ٢٤٦.

(٥) المرجع السابق، رقم ٢٥٦، ص ٢٤٧

قد تضطر إلى "إعادة تسويقه" (١) مرة أخرى، لذا تحرص شركة التأجير التمويلى على معرفة المعلومات الخاصة بالمواصفات الفنية لهذا الأصل وقدرته التشغيلية ومعدل اضمحلاله الاقتصادى المتوقع وخاصة أن مدة العقد قد تستغرق العمر الاقتصادى المفترض لهذا الأصل، ويتحقق لها ذلك من خلال دراسة المعلومات المرفقة بطلب الاستئجار (٢).

**الخلاصة :**

١٨٥- يتضح مما سبق أن عقد التأجير التمويلى عقد رضائى يلزم فيه اتفاق الطرفين على كل بنود العقد. ومع انتشار هذا العقد انفردت شركات التأجير التمويلى "بوضع عقود نموذجية تتضمن جميع البنود التى يمكن أن تنظم هذا العقد، وأدرجت فيها الشروط" (٣) التى تضمن لها استرداد ثمن شراء الأصل المؤجر والفوائد والمصاريف وهامش ربح مرض، وأصبحت تلك العقود "أقرب إلى عقود الإذعان" (٤)؛ باعتبار أن الشركة هى الطرف الأقوى الذى يفرض الشروط التى تحقق مصالحه، والمشروع المستفيد هو الطرف الضعيف الذى عليه القبول. وتتمثل خصوصية ركن الرضا بالنسبة لعقد التأجير التمويلى فى أن المستأجر يتمتع فى نهاية مدة العقد بثلاثة خيارات وهى شراء المال المؤجر، أو تجديد العقد لمدة أخرى بأجرة أقل عن الفترة السابقة، أو رد المال المؤجر، لذا يجب أن تتجه إرادة الطرفين إلى منح المشروع المستأجر هذا الخيار. ومؤدى ذلك أنه إذا اتجهت إرادة أحدهما إلى ذلك بينما اتجهت إرادة الطرف الآخر إلى مجرد تمكين المستأجر من الانتفاع بالأصل المؤجر لفترة معينة دون إعطائه الخيار الثلاثى فإن عقد التأجير التمويلى لا ينعقد "لعدم التراضى على ماهيته" (٥). كما تبدو خصوصية عقد التأجير التمويلى

---

(١) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٢٥٨، ص ٢٤٨.

(٢) المرجع السابق، رقم ٢٥٨، ص ٢٤٩

(٣) فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٩٨. وقد وضعت مصلحة الشركات نماذج لعقود التأجير التمويلى، وعرضنا لهذا النموذج فى ملحق الرسالة.

(٤) المرجع السابق، نفس الموضع؛ وحول القبول فى عقود الإذعان انظر : عبد الرزاق أحمد السنهورى، الوسيط فى شرح القانون المدنى...، الجزء الأول، المرجع السابق، رقم ١١٦، ص ٢٢٩

(٥) أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٥١

في انصراف إرادة طرفي العقد إلى التأجير لمباشرة نشاط انتاجي طبقا للتعديل الوارد في القانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ الذى عدل الفقرة السابعه من المادة الأولى من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ الخاصة بتعريف المال المؤجر ، كما أن القيمة الإيجارية في عقد التأجير التمويلي ليست مقابل انتفاع فقط كعقد الإيجار العادى، وإنما تشمل فى مجملها ثمن شراء الاصل المؤجر وهامش ربح والفوائد والمصاريف

## المبحث الثاني

## المحـــل

١٨٦- لخصوصية عقد التأجير التمويلى فإنه يجب أن يتوافر فى هذا المحل بجانب الشروط العامة [١] ، أن يكون الأصل المؤجر من "عتاد التجهيز " [٢]، ولازما لمباشرة نشاط إنتاجي سلعى أو خدمى. ويشترط المشرع الفرنسي بجانب ذلك سبق شراء المال المؤجر قبل تأجيره. وسوف نعرض ذلك فى القانونين المصرى والفرنسي على النحو التالى :

### محل عقد التأجير التمويلي في القانونين المصري والفرنسي

١٨٧- عرفت الفقرة السابعة من المادة الأولى من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلي والمعدلة بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ المال المؤجر بأنه "كل عقار أو منقول مادى أو معنوى يكون موضوعا لعقد تأجير تمويلي متى كان لازما لمباشرة نشاط إنتاجي سلعى أو نشاط خدمي للمستأجر، وفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من الوزير المختص" [٣].

ويتضح من نص المادة السابقة أن المشرع المصرى قد توسع فى تعريف المال المؤجر على نحو يسمح بورود عقد التأجير التمويلي على

---

(١) حول الشروط العامة التي يجب توافرها في محل الالتزام من حيث الوجود، والتعيين، والقابلية للتعامل فيه انظر عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط فى شرح القانون المدنى، نظرية الالتزام بوجه عام- مصادر الالتزام، الجزء الاول، دار احياء التراث العربى، بيروت، بدون سنة نشر، رقم ٢١٥ وما بعده

(٢) على سيد قاسم، الجوانب القانونية للايجار التمويلي المرجع السابق، رقم ٩٣ ص ١٠٣

(٣) الجريدة الرسمية، العدد ١٩ (تابع) فى ١ مايو لسنة ٢٠٠١، ص ٣

العقار والمنقول المادى والمعنوى [١] ولكن أضاف فى التعديل شرطاً هو أن يكون هذا المال لازماً لمباشرة نشاط إنتاجى أياً كان مجال استخدام هذا المال "سواء كان فى إنتاج سلع أو تقديم خدمات صناعية أو تجارية أو زراعية" [٢]. وسوف نعرض فيما يلى للتأجير التمويلى فى مجال المنقولات والعقارات على النحو التالى :

**أ- المنقولات المادية :**

١٨٨- تنصب المنقولات المادية على الآلات والمعدات اللازمة لمباشرة نشاط إنتاجى سلعى أو نشاط خدمى. ولما كان المشرع المصرى قد عدل الفقرة السابعة من المادة الأولى بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ [٣] وأضاف فى تعريفه للمال المؤجر أن يكون هذا المال لازماً نشاط إنتاجى سلعى أو نشاط خدمى للمستأجر، فإنه بذلك يكون قد حدد طبيعة المنقولات محل عقد التأجير التمويلى؛ بأن تكون من معدات الإنتاج بصرف النظر عن الغرض من استخدامها، أى سواء كان لأغراض تجارية أو صناعية أو زراعية أو مهنية أو حرفية. ويترتب على ذلك أن الأساس الذى يعول عليه فى خضوع المنقول المادى لأحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى هو أن يكون الهدف من استخدام هذا المنقول هو مباشرة نشاط إنتاجى سلعى أو نشاط خدمى. " فالعبرة ليست بطبيعة المنقول فى حد ذاته وإنما بالغرض الذى يخصص له هذا المنقول. فعلى سبيل المثال أجهزة الحاسبات الآلية يمكن أن تكون محلاً لعقد تأجير تمويلى إذا كان المستأجر إحدى الشركات أو البنوك. أما إذا كان المستأجر فرداً عادياً يستخدمه لأغراضه الخاصة" [٤] فإنه فى هذه الحالة لا يخضع لأحكام عقد التأجير التمويلى والقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم له وإنما يخضع

---

(١) انظر : عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٤٣، ص ٧٤.

(٢) المرجع السابق، نفس الموضع.

(٣) تنص الفقرة السابعة من المادة الأولى من القانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ على : "المال هو كل عقار أو منقول مادى أو معنوى يكون موضوعا لعقد تأجير تمويلى متى كان لازماً لمباشرة نشاط إنتاجى سلعى أو نشاط خدمى للمستأجر..." الجريدة الرسمية، العدد ١٩ (تابع) فى ١٠ مايو لسنة ٢٠٠١، ص ٣.

(٤) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٤٥، ص ٧٥.

لأحكام عقد الإيجار باعتباره عقد إيجار عادى [١]. ويتضح مما سبق أن جميع المنقولات المادية تصلح لأن تكون محلا لعقد التأجير التمويلى بشرط أن تكون لغرض إنتاجي. فالعبرة بالغرض الذى من أجله تم استئجار هذا المنقول، وبالتالى تستبعد السلع الاستهلاكية من نطاق تطبيق عقد التأجير التمويلى[٢]، لأن النشاط الاستهلاكى يؤدى إلى التضخم وارتفاع الأسعار، ولا يمثل إضافة للناتج القومى.

**ب- المنقول المعنوى :**

١٨٩- طبقا للفقرة السابعة من المادة الأولى من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى المعدلة بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ ينصب عقد التأجير التمويلى على المنقولات المعنوية "كالمحل التجارى وحقوق الملكية الصناعية، وكبراءات الاختراع والعلامات التجارية ... الخ" [٣]. ولما كان المحل التجارى يعد أهم المنقولات المعنوية التى يمكن أن ترد عليها كثير من عقود التأجير التمويلى، فإنه " يساعد فى نقل ملكية المشروعات التجارية والحرفية" [٤]؛ إذ إن المشروع المستفيد الذى يرغب فى شراء محل تجارى ليمارس نشاطه فيه يتقدم بطلب إلى شركة التأجير التمويلى لاستئجار محل تجارى يمارس فيه نشاطه أو حرفته ويرفق بهذا الطلب المعلومات والمستندات التى تطلبها شركة التأجير التمويلى. وعلى ضوء فحص تلك المستندات يكون قرار شركة التأجير التمويلى إما بقبول تمويل مشروعه أو رفضه[٥]، وفى حالة الموافقة على تمويل المشروع تقوم بتوفير هذا المحل إما عن طريق شرائه من الغير أو يكون هذا المحل مملوكا لها من قبل [٦] ويتفق مع مواصفات المشروع

---

(١) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٤٥، ص ٧٥؛ على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٩٥، ص ١٠٤.

(٢) راجع ما سبق ، رقم ١٠٦، ص ١٢٤.

(٣) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٤٦، ص ٧٦.

(٤) المرجع السابق، نفس الموضع.

(٥) انظر : هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٢٣٧، ص ٢٤٠.

(٦) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٤٦، ص ٧٦.

طالب الإيجار، أو تقوم ببنائه إما على أرض مملوكة لها أو مملوكة للمشروع المستفيد (حالة التأجير التمويلى اللاحق) [١]، وتمنح شركة التأجير التمويلى المشروع المستفيد فى نهاية مدة العقد الخيار بين ثلاثة أمور : شراء الأصل المؤجر بثمن يراعى فى تقديره أقساط الأجرة التى دفعها المشروع المستفيد (المستأجر) طوال مدة العقد، أو تجديد عقد الإيجار لمدة أخرى بأجرة منخفضة عن المدة السابقة، وإما رد الأصل المؤجر إليها. ولما كانت الحكومة المصرية قد اتجهت فى الفترة الأخيرة إلى الخصخصة وبيع الكثير من شركات ومصانع القطاع العام فإن هذه الصورة قد تساعد على "تنفيذ سياسة الخصخصة" [٢].

١٩٠- ولما كان عقد التأجير التمويلى فى الواقع عقداً ثلاثى الأطراف لتدخل طرف ثالث فى تنفيذه وهو المنتج البائع أو المورد أو المقاول بجانب شركة التأجير التمويلى (المؤجر) والمشروع المستفيد (المستأجر)، فإن تنفيذ عملية التأجير التمويلى يشهد عقدين، عقد البيع بين شركة التأجير التمويلى والبائع، وعقد التأجير التمويلى بين شركة التأجير التمويلى والمشروع المستفيد. ويترتب على تخلف أحد هذين العقدين "أن تفقد العملية وصفها كتأجير تمويلى" [٣] طبقاً للقانون الفرنسى رقم ٦٦-٤٥٥ لسنة ١٩٦٦ المنظم لعقد التأجير التمويلى فى فرنسا الذى يشترط سبق الشراء. ويترتب على ذلك أن "المؤجر إذا كان هو نفسه المنتج كنا بصدد بيع مع الاحتفاظ بحق الملكية أو بيع بالتقسيط أو بيع إيجارى تبعاً لبنود العقد" [٤] لتخلف شرط سبق الشراء من الغير. ويمكن أن يكون البائع هو المشروع المستفيد كما فى التأجير التمويلى اللاحق؛ إذ مؤدى ذلك أن مالك المشروع الحرفى أو المحل التجارى يحتاج إلى سيولة نقدية ولا يستطيع بيع أصوله الإنتاجية لأنه يمارس نشاطه من خلالها، لذا يلجأ إلى إحدى شركات التأجير التمويلى ويبيع لها هذا الأصل فى مقابل الحصول

---

(١) راجع ما سبق بخصوص التأجير التمويلى اللاحق، رقم ٧٦، ص ٩٠ ومابعدها، رقم ١٤٨، ص ١٨٢ ومابعدها.

(٢) انظر : عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٤٦، ص ٧٦.

(٣) على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٩٦، ص ١٠٥.

(٤) المرجع السابق، نفس الموضع.

على الثمن، مع احتفاظه بالانتفاع بهذا الأصل المبيع[١] "بموجب عقد يطابق نموذج عقد التأجير التمويلى[٢]؛ إذ يلتزم المشروع بدفع القيمة الإيجارية التى يتم الاتفاق عليها طوال المدة المتفق عليها والمحددة فى العقد والتى لا يجوز إلغاء العقد قبل انقضائها إلا باتفاق الطرفين، ويتمتع بالحق فى شراء هذا الأصل فى نهاية مدة عقد الإيجار، باعتبار أن هذا الحق هو أحد الخيارات الثلاثة التى يتمتع بها المشروع المستفيد (المستأجر)؛ حيث إن هذه الخيارات من العناصر المميزة لعقد التأجير التمويلى عن عقد الإيجار العادى. ويرد عقد التأجير التمويلى اللاحق على المنقولات والعقارات.

١٩١- وقد نص المشرع المصرى على صورة التأجير التمويلى اللاحق صراحة فى الفقرة الثالثة من المادة الثانية من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥. أما المشرع الفرنسى فلم ينص عليها صراحة لعدم اعتداده بالتأجير التمويلى المباشر واشتراطه سبق الشراء[٣]، لذلك ثار الجدل "حول اعتبار التأجير التمويلى اللاحق من صور التأجير التمويلى الخاضعة لأحكام القانون رقم ٦٦-٤٥٥ لسنة ١٩٦٦، فذهب البعض إلى عدم اعتباره من صور التأجير التمويلى لاختفاء دور الوساطة المالية لشركة التأجير التمويلى"[٤]؛ إذ إن تنفيذه يتم بتدخل طرفين فقط هما شركة التأجير التمويلى والمشروع المستفيد الذى يحتل كذلك مركز البائع. أما الفقه الغالب

---

(١) انظر : عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، رقم ٤٦، ص ٧٦ وما بعدها؛ على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٩٨، ص ١٠٦ وما بعدها.

(٢) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٧١، ص ٧٣.

(٣) انظر عكس ذلك أستاذنا الدكتور فايز نعيم رضوان، حيث ذهب سيادته إلى تطبيق أحكام عقد التأجير التمويلى حتى لو اجتمعت صفة البائع والمشروع المستفيد فى شخص واحد، وبرر ذلك بأن الهدف من عقد التأجير التمويلى هو تمويل مشروع المستفيد بما يحتاج إليه من أموال سواء فى صورة آلات أو معدات يعجز عن شرائها بموارده الذاتية، أو فى صورة مبلغ نقدى يحتاج إليه مقابل شراء بعض أصوله الإنتاجية الثابتة مع احتفاظه بحق الانتفاع بها بموجب عقد إيجار، كما أن المادة الأولى من القانون رقم ٦٦-٤٥٥ لسنة ١٩٦٦ نصت على ضرورة شراء الآلات محل العقد بغرض تأجيرها ولكنه لم يحدد شخصية بائع هذه الآلات، لمزيد من التفاصيل راجع فى ذلك، فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ١٠٤ وما بعدها.

(٤) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٧٢، ص ٧٣.

فقد ذهب إلى اعتبار التأجير التمويلى اللاحق من صور التأجير التمويلى تأسيساً على أن المشرع الفرنسى إذا كان لم ينص عليه صراحة إلا أنه وهو بصدد تعريف التأجير التمويلى بشكل عام اشترط سبق الشراء ولكن لا يشترط بالضرورة شراءه من الغير [١].

١٩٢- ونظراً " لتوسع المشرع المصرى فى تعريف المال المؤجر، فقد وجدت صورة من صور التأجير التمويلى التى يتم دراستها منذ فترة فى فرنسا وهى التأجير التمويلى للأسهم ‹crédit– bail d'actions باعتبارها من المنقولات المعنوية" [٢]. وتتم هذه الصورة من صور التأجير التمويلى على مرحلتين فى المرحلة الأولى يتم الاكتتاب فى جميع أسهم زيادة رأس مال المؤسسة المستأجرة التى ترغب فى زيادة رأسمالها، وفى المرحلة الثانية تتولى شركة التأجير التمويلى (المؤجر) بعد الاكتتاب فى جميع أسهم الزيادة تأجيرها فى الحال إلى الشركة التى أصدرتها المدة محددة[٣]، فى مقابل التزام الشركة الأخيرة بدفع مبلغ نقدى للشركة المؤجرة على دفعات (أقساط الأجرة المتفق عليها) يتم من خلالها تغطية رأس المال الذى اكتتبت به فى الأسهم، وفائدة إجمالية لتغطية نفقاته، وتحقيق هامش

---

(١) انظر: هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٧٢ وما بعده، ص ٧٤ وما بعدها؛ عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٤٦، ص ٧٦ وما بعدها.

(٢) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٤٦، ص ٧٨.

(3) "Le leasing d'actions – faussement appelé crédit-bail d'actions puisque notamment l'objet du louage n'est pas un bien d'équipement professionnel – s'exprime soit dans une souscription à l'augmentation de capital de la société locataire, soit dans un achat d'actions cédées par des actionnaires désireux de désinvestir. En cas d'augmentation de capital, la convention de leasing d'actions est conclue suivant un schéma simple décomposé en deux phases. Dans la première phase, le locataire virtuel dépose son dossier d'offre d'investissement près la SOMI, bailleur virtuel qui examine les risques de l'opération et le plan de développement de l'entreprise. Elle détermine les conditions générales et particulières de la convention de leasing d'actions et envoie le projet établi au sollicitant. Dans la deuxième phase, le locataire virtuel convoque une assemblée générale extraordinaire à l'effet d'approuver la convention de leasing s'actions, de décider une augmentation de capital réservé à la SOMI avec abandon par les actionnaires de leur droit préférentiel de souscription et d'autoriser le conseil d'administration à conclure et à exécuter la convention approuvée" BEY et GAVALDA. Le crédit-bail mobilier. op. cit. p. 116

ربح[١]، وللمؤجر فى نهاية المدة المتفق عليها لعقد التأجير أن يقوم "بإعادة نقل ملكية الأسهم إلى الشركة التى أصدرتها فى مقابل الوفاء بقيمتها المتبقية وذلك بإلغاء الأسهم، وضم فائض القيمة الناتجة عن العملية إلى رأسمالها"[٢]، مثل حالة التأجير التمويلى اللاحق أو البيع المقترن بالإيجار.

ج- العقارات :

١٩٣- يشترط فى العقارات التى يرد عليها عقد التأجير التمويلى أن تكون لازمة لمباشرة نشاط إنتاجى سلعى "كالمصانع أو نشاط خدمى كالفنادق والمسارح والمستشفيات...الخ" [٣]، سواء كانت هذه العقارات مملوكة من قبل لشركة التأجير التمويلى أو تم إقامتها على نفقتها بقصد تأجيرها للمشروع المستفيد (المستأجر) طبقاً للشروط والمواصفات الفنية التى حددها الأخير. فطبقاً للفقرة الثانية من المادة الثانية من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المعدلة بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١[٤]؛ العقارات التى تصلح لأن تكون محلاً لعقد تأجير تمويلى هى العقارات المملوكة للمؤجر أو التى يقيمها على نفقته بقصد تأجيرها للمستأجر، طبقاً للرسوم والتصميمات والشروط التى يحددها الأخير [٥]. أما التأجير لأغراض شخصية كالسكنى فإنها تخرج من نطاق تطبيق القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد

---

(1) BEY et GAVALD, Le crédit bail mobilier, op. cit., p. 117.
وراجع فى ذات المعنى : عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٤٦، ص ٧٨.

(٢) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٣٢، ص ٣٨.

(٣) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٤٤، ص ٧٥.

(٤) تنص الفقرة الثانية من المادة الثانية من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ والمعدلة بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ على أن : "كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى المستأجر عقارات أو منشآت مملوكة للمؤجر أو يقيمها على نفقته بقصد تأجيرها للمستأجر، وذلك بالشروط والأوضاع والمواصفات والقيمة الإيجارية التى يحددها العقد". الجريدة الرسمية، العدد ١٩ (تابع) فى ١٠ مايو لسنة ٢٠٠١، ص ٤.

(٥) راجع ما سبق بشأن التأجير التمويلى العقارى، رقم ٨٣ وما بعده، ص ١٠١ وما بعدها.

التأجير التمويلى وتخضع لقانون إيجار الأماكن الجديد رقم ٤ لسنة ١٩٩٦[١].

ويتفق المشرع المصرى مع المشرع الفرنسى فى اشتراط أن تكون العقارات مخصصة لأغراض مهنية بصرف النظر عن طبيعة النشاط الذى يمارسه مستأجر هذا العقار سواء أكان صناعيا أم تجاريا أم حرفيا، أم من قبيل المهن الحرة، إذ يتضح من نص الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون الفرنسى رقم ٦٦-٤٥٥ لسنة ١٩٦٦ أن المشرع الفرنسى يشترط فى الأموال العقارية التى تكون محلا لعقد التأجير التمويلى أن تكون مخصصة لأغراض مهنية. ويترتب على ذلك استبعاد العقارات المخصصة للاستعمال الشخصى من نطاق تطبيق القانون رقم ٦٦-٤٥٥ لسنة ١٩٦٦ المنظم لعقد التأجير التمويلى [٢].

١٩٤- ولا يشترط فى الأصول الإنتاجية محل عقد التأجير التمويلى أن تكون "جديدة وإنما يمكن أن تكون مستعملة" [٣]؛ إذ إن الهدف من الشراء هو تمويل المشروع المستفيد بما يحتاج إليه من أصول إنتاجية لممارسة نشاطه ومنحه مكنة شراء تلك الأصول فى نهاية المدة المتفق عليها للعقد مع مراعاة ما تم أداؤه من أقساط الأجرة طوال مدة عقد الإيجار عند تقدير الثمن إذا استعمل خيار الشراء المقرر له باعتباره أحد الخيارات الثلاثة التى يتمتع بها فى نهاية مدة العقد[٤]. وأخيرا "يجب أن يكون المحل مشروعا لا يخالف النظام العام أو الآداب؛ إذ يترتب على مخالفة ذلك بطلان العقد" [٥].

---

(١) انظر: عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٤٣، ص ٧٥؛ فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ١٠٦.

(٢) حول طبيعة العقارات التى يرد عليها عقد التأجير التمويلى فى القانون الفرنسى راجع ما سبق، رقم ٦٦، ص ٤٨.

(٣) على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٩٦، ص ١٠٥.

(4) BEY et GAVALD, Le crédit bail mobilier, op. cit., p. 45; Cass. Com.. 13 avril 1976. JCP, 1977, II, 18669. note E. M. BEY.
هذا الحكم مشار إليه فى BEY et GAVALD المرجع السابق، ص ٤٥

(٥) تنص المادة ١٣٥ من التقنين المدنى المصرى على "إذا كان محل الالتزام مخالفا للنظام العام أو الآداب كان العقد باطلا" انظر: عبد الرزاق أحمد السنهورى. الوسيط فى شرح القانون المدنى...، الجزء الأول، المرجع السابق، رقم ٢٢٨، ص ٣٩٩ وما بعدها؛ فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق. ص ١٠٧

**الخلاصة :**

١٩٥ـ يتضح مما سبق أن عقد التأجير التمويلى يشترط فيه أن يكون تأجير المنقول أو العقار لمباشرة نشاط إنتاجى، عكس عقد الإيجار العادى فلا يشترط ذلك وإنما يمكن التأجير لغرض استهلاكى، وبذلك تبدو خصوصية ركن المحل فى عقد التأجير التمويلى. كما يتضح أن المشرع المصرى لا يشترط سبق شراء المال المؤجر قبل التأجير عكس المشرع الفرنسى لأنه لا يعترف بالتأجير التمويلى المباشر، كما أن المشرع المصرى نص على التأجير التمويلى اللاحق صراحة فى الفقرة الثالثة من المادة الثانية من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥، عكس المشرع الفرنسى.

## المبحث الثالث

## السبب

١٩٦ـ يتحقق ركن السبب فى عقد التأجير التمويلى بأن تتجه إرادة طرفى عقد التأجير التمويلى (شركة التأجير التمويلى، والمشروع المستفيد) إلى تحقيق هدف محدد "وأن يكون الباعث الدافع إلى التعاقد مشروعا" [(١)]. ومؤدى ذلك أن انعدام السبب أو مخالفته للنظام العام أو الآداب تؤدى إلى بطلان العقد ويعد ذلك تطبيقا للقواعد العامة المنصوص عليها فى المادة ١٣٦ من التقنين المدنى [(٢)].

ويتمثل السبب فى لجوء المشروع المستفيد إلى إبرام عقد التأجير التمويلى؛ فى رغبة المشروع المستفيد فى الحصول على ما يحتاج إليه مشروعه من أصول إنتاجية تعجز موارده الذاتية عن شرائها [(٣)]، لذا يمثل

---

(١) على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٩٩، ص ١٠٧.

(٢) تنص المادة ١٣٦ من التقنين المدنى على "إذا لم يكن للالتزام سبب، أو كان سببه مخالفا للنظام العام أو الآداب، كان العقد باطلا" حول ركن السبب وبطلان العقد لتخلف ركن السبب انظر : عبد الرزاق أحمد السنهورى، الوسيط فى شرح القانون المدنى...، الجزء الأول، المرجع السابق، رقم ٢٨٨ وما بعده، ص ٤٧١ وما بعدها، ورقم ٢٩٨ وما بعده، ص ٤٨٦؛ على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٩٩، ص ١٠٧؛ فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ١٠٨.

(٣) انظر : فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ١٠٧

لجوؤه إلى التأجير التمويلى بديلا عن الشراء. أما شركة التأجير التمويلى فتلجأ إلى عقود التأجير التمويلى لاستثمار أموالها فى شراء ما يحتاج إليه أصحاب المشروعات وتأجيرها لهم لفترة زمنية معينة غير قابلة للإلغاء قبل انقضاء المدة المحددة فى العقد إلا باتفاق الطرفين مقابل أجرة دورية يتم الاتفاق عليها، وتغطى أقساط الأجرة التى يلتزم المشروع المستفيد (المستأجر) بأدائها طوال مدة العقد بجانب مقابل الانتفاع، ثمن شراء الأصل، وهامش الربح، والفوائد، والمصاريف وبذلك يمكن لشركة التأجير التمويلى استرداد رأس المال المستثمر فى الشراء من خلال أقساط الأجرة. وتلتزم شركة التأجير التمويلى بموجب وعد منفرد بالبيع من جانبها ببيع تلك الأصول محل عقد التأجير التمويلى إلى المشروع المستفيد فى نهاية مدة عقد الإيجار إذا استخدم المشروع المستفيد خيار الشراء كأحد الخيارات الثلاثة المتاحة له فى نهاية مدة العقد فى مقابل القيمة المتبقية؛ إذ يراعى عند تحديد الثمن سلسلة المدفوعات النقدية (أقساط الأجرة) التى أداها المشروع المستفيد (المستأجر) لشركة التأجير التمويلى (المؤجر) طوال مدة العقد[١].

والسبب بالمعنى السابق يفترض فيه كونه مشروعا إلى أن يثبت غير ذلك "بكافة طرق الإثبات" [٢].

## المبحث الرابع
## الأهليــــة

١٩٧- لما كان طرفا عقد التأجير التمويلى هما شركة التأجير التمويلى (المؤجر) والمشروع المستفيد (المستأجر) فإنه يجب أن نفرق بين أهلية الوجوب وأهلية الأداء[٣] بالنسبة للمشروع المستفيد وشركة التأجير على النحو التالى :

---

(١) انظر : على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٩٩، ص ١٠٨.

(٢) فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ١٠٨.

(٣) انظر : عبد الرزاق أحمد السنهورى، الوسيط فى شرح القانون المدنى، جـ ٦، المجلد الأول، العقود الواردة على الانتفاع بالشئ الإيجار والعارية، المرجع السابق، ص ١٠٠ وما بعدها.

F. COLLART DUTILLEUL et PH. DELEBECQUE, Contrats civils et commerciaux, op. cit., n° 436 p. 297 et s.

**١٩٨- أولا : بالنسبة لشركة التأجير التمويلى (المؤجر) :** طبقا للفقرة الثالثة من المادة الأولى من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى كان المشرع المصرى يجيز للأشخاص الطبيعية والاعتبارية على حد سواء ممارسة نشاط التأجير التمويلى. ونظرا للنقد الشديد الموجه للمشرع المصرى لسماحه للأشخاص الطبيعيين بممارسة نشاط التأجير التمويلى، فقد تم تعديل الفقرة الثالثة من المادة الأولى من القانون سالف الذكر بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١[١]، بقصرها ممارسة نشاط التأجير التمويلى على الأشخاص الاعتبارية لتتفق بذلك مع المشرع الفرنسى الذى قصر ممارسة هذا النشاط على الأشخاص الاعتبارية التى تلتزم "بالنظام القانونى للبنوك والمؤسسات المالية" [٢]، لأن ممارسة هذا النشاط يحتاج إلى "رؤوس أموال ضخمة لا يقدر عليه سوى الشركات التجارية" [٣]. وتتوافر "أهلية الوجوب للمؤجر التمويلى بقيده فى سجل قيد المؤجرين التمويليين"[٤] لدى مصلحة الشركات باعتبارها الجهة المختصة بتنفيذ أحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ طبقا لاختيارها من قبل وزير الاقتصاد، وذلك طبقا للفقرة الأولى من المادة الثالثة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ التى نصت على أن: "تعد الجهة الإدارية المختصة سجلا لقيد المؤجرين، كما تعد سجلا آخر لقيد عقود التأجير التمويلى التى تبرم أو تنفذ فى مصر أو يكون أحد أطرافها مقيما فيها، وعقود البيع التى تتم استنادا إليها، وكذلك أى تعديل لهذه العقود، ويجب أن يتضمن القيد تحديد المال

---

(١) تنص الفقرة الثالثة من المادة الأولى من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المعدلة بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ على أن المؤجر هو "شركات الأموال التى يرخص لها بمزاولة نشاط التأجير التمويلى، طبقا لأحكام هذا القانون متى توافرت فيها القدرة على القيام بنشاطها المستهدف فى ضوء حجم رأس مالها بشرط ألا يقل عن نصف مليون جنيه، وذلك وفقا للقواعد والإجراءات التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون. ويجوز أن يكون المؤجر بنكا إذا رخص له فى ذلك مجلس إدارة البنك المركزى المصرى بالشروط والأوضاع التى يحددها قرار الترخيص". الجريدة الرسمية، العدد ١٩ (تابع) فى ١٠ مايو، لسنة ٢٠٠١، ص ٣.

(٢) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير، المرجع السابق، رقم ١١٢، ص ١١٨.

(٣) أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٦٢ وما بعدها؛ فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ١١٠ وما بعدها.

(٤) أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٦٤.

المؤجر وبيان أطراف العقد وصفاتهم بالنسبة لهذا المال ومدة التعاقد والبيانات الواردة فى عقود البيع"، والمادة الحادية والثلاثين من القانون سالف الذكر التى وضعت الجزاء على ممارسة نشاط التأجير التمويلى دون القيد بسجل المؤجرين؛ إذ نصت على أن: "يحظر على أى شخص طبيعى أو اعتبارى غير مقيد بسجل المؤجرين أن يستعمل عبارة (التأجير التمويلى) أو مرادفات لها فى عنوانه، أو أن يزاول عمليات التأجير التمويلى. ويعاقب بغرامة لا تقل عن خمسة آلاف جنيه ولا تزيد على عشرة آلاف جنيه كل من يخالف هذا الحظر......."، وهى "قاعدة آمرة" [١] لا يجوز الاتفاق على مخالفتها. أما بالنسبة للبنك فتتوافر لديه أهلية الوجوب بشرط القيد بسجل المؤجرين التمويليين لدى مصلحة الشركات والحصول على ترخيص بذلك من البنك المركزى المصرى والعمل فى حدود هذا الترخيص.

أما بالنسبة لأهلية الأداء لشركة التأجير التمويلى، فإنه لما كانت القواعد العامة تقضى بأن عقد الإيجار "من الأعمال الدائرة بين النفع والضرر، وتعتبر من أعمال الإدارة فإنه يكفى توافر أهلية الإدارة"[٢] فى المؤجر، لأن عقد الإيجار لا يتعرض لملكية العين المؤجرة وإنما استثمارها عن طريق تمكين الغير من الانتفاع بها لمدة محددة مقابل القيمة الإيجارية التى يتم الاتفاق عليها، واسترداد المؤجر للعين المؤجرة فى نهاية المدة المتفق عليها للعقد. أما فى عقد التأجير التمويلى فقد لا يعود الأصل المؤجر إلى شركة التأجير التمويلى (المؤجر) بعد انتهاء المدة المتفق عليها للعقد إذا أعمل المستأجر خيار الشراء المقرر له، وذلك طبقا للفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ التى تنص على: "للمستأجر الحق فى اختيار شراء المال المؤجر كله أو بعضه فى الموعد وبالثمن المحدد فى العقد، على أن يراعى فى تحديد الثمن مبالغ الأجرة التى أداها وذلك مع عدم الإخلال بأحكام قانونى تنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء وحظر تملك الأجانب للأراضى الزراعية. وفى حالة عدم اختياره شراء المال المؤجر يكون له إما رده إلى المؤجر أو تجديد العقد وذلك بالشروط التى يتفق عليها الطرفان". ويتضح من نص المادة سالفة الذكر أن للمستأجر الحق فى اختيار شراء المال المؤجر بناء

---

(١) أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٦٥.

(٢) المرجع السابق، ص ٦٨.

على الوعد المنفرد بالبيع من جانب شركة التأجير التمويلى. لذا يجب توافر أهلية التصرف فى شركة التأجير التمويلى باعتبارها تلتزم بتنفيذ الوعد بالبيع فى عقد التأجير التمويلى إذا أعمل المشروع المستفيد (المستأجر) خيار الشراء المقرر له وخاصة أنه يراعى فى تقدير الثمن ما تم دفعه من أقساط الأجرة طوال مدة عقد الإيجار[١].

**١٩٩- ثانيا : بالنسبة للمشروع المستفيد (المستأجر) :** لما كان المشروع المستفيد (المستأجر) يلتزم بسداد أقساط الأجرة طوال مدة عقد الإيجار وغالبا ما تكون القيمة الإيجارية مرتفعة عن القيمة الإيجارية فى عقد الإيجار العادى نظرا لأنها لا تمثل مقابل الانتفاع فقط وإنما تمثل ثمن شراء الأصل وهامش ربح مرض والفوائد والمصاريف، ويتم مراعاة تلك الأقساط عند تقدير الثمن فى حالة اختيار المشروع المستفيد (المستأجر) شراء الأصل المؤجر فإنه يجب توافر أهلية التصرف فى المستأجر[٢].

**الخلاصة :**

**٢٠٠- يتضح مما سبق أنه بالنسبة لخصوصية عقد التأجير التمويلى فيما يتعلق بالأهلية فإن القواعد العامة تقضى بأن عقد الإيجار "من الأعمال الدائرة بين النفع والضرر وباعتباره من أعمال الإدارة وليس من أعمال التصرف؛ يكفى توافر أهلية الإدارة لدى المؤجر"[٣]، عكس المؤجر التمويلى يجب توافر أهلية التصرف لديه لأن المال المؤجر قد تنتقل ملكيته إلى المشروع المستفيد (المستأجر) فى نهاية مدة عقد التأجير إذا أعمل الأخير خيار الشراء المقرر له بناء على وعد منفرد بالبيع من جانب شركة التأجير التمويلى.**

---

(١) انظر : أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٦٧ وما بعدها.

(٢) انظر : أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٧٠؛ فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ١٠٨ وما بعدها.

(٣) أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٦٨.

## الفصل الثانى

## الشروط التى يجب توافرها فى طرفا عقد التأجير التمويلى (المؤجر والمستأجر) فى القانونين المصرى والفرنسى

٢٠١- يشهد تنفيذ عملية التأجير التمويلى تدخل طرف ثالث وهو المنتج أو البائع أو المورد أو المقاول. هذا من الناحية الواقعية. أما من الناحية القانونية فلا يوجد هؤلاء الأطراف الثلاثة فى عقد واحد وإنما فى عقدين مستقلين؛ عقد البيع بين شركة التأجير التمويلى والبائع، وعقد التأجير التمويلى بين شركة التأجير التمويلى والمشروع المستفيد وبالتالى لا توجد علاقة عقدية بين البائع والمشروع المستفيد[١]. ورغم عدم وجود ارتباط قانونى مباشر بين البائع والمشروع المستفيد إلا أن المشرع المصرى نص صراحة فى المادة الثالثة عشرة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى على حق المستأجر فى الرجوع مباشرة على المورد أو المقاول بجميع دعاوى المؤجر التى تنشأ للأخير عن العقد المبرم بينه وبين المورد أو المقاول، ماعدا دعوى فسخ العقد كما سنعرض فيما بعد. أما القانون الفرنسى فقد اختلف الفقه فى آليات رجوع المشروع المستفيد على البائع أو المقاول بين الوكالة أو الاشتراط لمصلحة الغير أو الحوالة ....الخ كما سنعرض فيما بعد. وسوف نعرض فيما يلى : الشروط التى يجب توافرها فى شركة التأجير التمويلى (المؤجر)، ثم نعرض للشروط التى يجب توافرها فى المشروع المستفيد (المستأجر) فى القانونين المصرى والفرنسى وذلك من خلال المبحثين التاليين :

**المبحث الأول : طرفا عقد التأجير التمويلى فى القانون المصرى.**

**المبحث الثانى : طرفا عقد التأجير التمويلى فى القانون الفرنسى.**

---

(١) انظر على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق. رقم ٨١. ص ٩٤ وما بعدها وكذلك
MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe op cit n 43 p 31et n 300 p 240 et s

## المبحث الأول

## طرفا عقد التأجير التمويلى فى القانون المصرى

٢٠٢- ينحصر طرفا عقد التأجير التمويلى فى شركة التأجير التمويلى (المؤجر) والمشروع المستفيد (المستأجر)، "أما المورد أو المقاول فكلاهما ليس طرفاً فى هذا العقد" [١]، ورغم أن المستأجر قد يتفاوض مع أى منهما بشأن اختيار الأصل المؤجر والثمن إلا أنه "يتفاوض بناء على تفويض من شركة التأجير التمويلى" [٢] لشراء الأصل المؤجر حتى تتمكن من تنفيذ الالتزام الذى يرتبه عقد التأجير التمويلى والذى يتمثل فى وضع الآلات والمعدات التى اختارها المشروع المستأجر وحدد مواصفاتها تحت يد الأخير على سبيل الإيجار.

ولأهمية عقد التأجير التمويلى كأحد وسائل تمويل الاستثمارات الإنتاجية، فقد وضع المشرع عدة شروط يجب توفراها فى كل من شركة التأجير التمويلى (المؤجر)، والمشروع المستفيد (المستأجر). وسوف نعرض لهذه الشروط فى مطلبين على النحو التالى :

**المطلب الأول : الشروط التى يجب توافرها فى المؤجر.**

**المطلب الثانى : الشروط التى يجب توافرها فى المستأجر.**

### المطلب الأول

### الشروط التى يجب توافرها فى المؤجر

٢٠٣- عرفت الفقرة الثالثة من المادة الأولى من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى المعدلة بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ المؤجر بأنه: "شركات الأموال التى يرخص لها بمزاولة نشاط التأجير التمويلى، طبقاً لأحكام هذا القانون متى توافرت فيها القدرة على القيام بنشاطها المستهدف فى ضوء حجم رأسمالها بشرط ألا يقل عن نصف مليون جنيه، وذلك وفقاً للقواعد والإجراءات التى تحددها اللائحة التنفيذية

---

(١) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، رقم ٣٦، ص ٦٣

(٢) المرجع السابق، نفس الموضع.

لهذا القانون. ويجوز أن يكون المؤجر بنكاً إذا رخص له فى ذلك مجلس ادارة البنك المركزى المصرى بالشروط والأوضاع التى يحددها قرار الترخيص" [١].

وقد كان المشرع المصرى يجيز للأشخاص الطبيعيين الاعتباريين على حد سواء ممارسة نشاط التأجير التمويلى بعد القيد بسجل المؤجرين التمويليين بمصلحة الشركات طبقاً للفقرة الثالثة من المادة الأولى من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ قبل التعديل. ونظراً لأن سماح المشرع المصرى للأشخاص الطبيعيين بممارسة نشاط التأجير التمويلى كانت محل نقد "لخطورة ذلك على النظام الاقتصادى عموماً والمصرفى خصوصاً"[٢]، لاسيما وأن التأجير التمويلى نوع من أنواع الائتمان "والإسراف فى عمليات التأجير التمويلى لا يقل خطورة عن الإسراف فى منح الائتمان" [٣]. لذا عدل المشرع الفقرة الثالثة من المادة الأولى من القانون سالف الذكر بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ وقصر ممارسة نشاط التأجير التمويلى على الأشخاص الاعتبارية واشترط أن تتخذ شكل شركات الأموال، وأن تحصل على ترخيص بمزاولة هذا النشاط، وألا يقل رأسمالها عن نصف مليون جنيه. كما يتضح من نص تلك المادة أنه يجوز للبنك مزاولة نشاط التأجير التمويلى ولكن بشرط القيد بسجل المؤجرين التمويليين والحصول على ترخيص بذلك من مجلس إدارة البنك المركزى المصرى. وبهذا التعديل يكون المشرع المصرى قد اتفق مع "ما انتهى إليه قسم التشريع بمجلس الدولة فى مشروع قانون التأجير التمويلى لسنة ١٩٨٥ الذى لم ير النور"[٤]، إذ كانت المادة الرابعة من هذا المشروع تفرض على الشركات التى تعمل فى مجال التأجير التمويلى أن تتخذ شكل شركة المساهمة[٥]، " وكانت المادتان الحادية عشرة، والأربعون

(١) الجريدة الرسمية، العدد ١٩ (تابع) فى ١٠ مايو لسنة ٢٠٠١، ص ٣

(٢) أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق. هامش رقم ٨٦، ص ٦٢؛ عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى.. . المرجع السابق، رقم ٣٧، ص ٦٥ وما بعدها

(٣) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق. رقم ٣٧، ص ٦٥ وما بعده

(٤) المرجع السابق، نفس الموضع.

(٥) حسام الدين عبد الغنى الصغير، الإيجار التمويلى، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٤، رقم ٨، ص ١٠ وما بعدها؛ عبد الرحمن السيد قرمان. عقد التأجير التمويلى . المرجع السابق. رقم ٣٧، ص ٦٥

منه[١] تجعلان للبنك المركزى حق الرقابة على اعمال هذه الشركات وتوقيع الجزاء عليها فى حالة المخالفة لأحكام هذا القانون أو القرارات المنفذة له" [٢].

وتنص الفقرة الأولى من المادة الحادية والثلاثين من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى على أنه: "يحظر على أى شخص طبيعى (قبل التعديل) أو اعتبارى غير مقيد بسجل المؤجرين أن يستعمل عبارة (التأجير التمويلى) أو مرادفات لها فى عنوانه أو أن يزاول عمليات التأجير التمويلى". ويتضح من نص تلك الفقرة ضرورة قيد الشخص الاعتبارى (بعد التعديل) بسجل المؤجرين التمويليين المعد لدى مصلحة الشركات (باعتبارها الجهة الإدارية المختصة بتنفيذ أحكام قانون التأجير التمويلى بعد اختيارها من قبل وزير الاقتصاد) لكى يمارس نشاط التأجير التمويلى، ووضعت الفقرة الثانية من المادة سالفة الذكر الجزاء على مخالفة الحظر الوارد فى الفقرة الأولى بقولها: "يعاقب بغرامة لا تقل عن خمسة آلاف جنيه ولا تزيد على عشرة آلاف جنيه كل من يخالف هذا

---

(١) نصت المادة الحادية عشرة من مشروع قانون التأجير التمويلى على أن: "يكون للبنك المركزى المصرى حق الرقابة على أعمال شركات التأجير التمويلى، ويضع مجلس إدارة قواعد عامة للرقابة والإشراف على نشاط تلك الشركات، ويجوز للبنك أن يطلب منها ما يلزم من البيانات سواء بصفة دورية أو غير دورية، ويكون لمندوبيه الإطلاع على دفاتر وسجلات ومستندات الشركات للتأكد من مطابقة أعمالها لأحكام القوانين واللوائح ونظامها الأساسى".
وتصت المادة الأربعون من مشروع القانون على أنه: "يجوز لمجلس إدارة البنك المركزى المصرى عند مخالفة إحدى الشركات لأحكام هذا القانون أو القرارات المنفذة له، اتخاذ أحد الإجراءات الآتية : أ- توجيه تنبيه إلى الشركة المخالفة ب- منع الشركة المخالفة من القيام ببعض العمليات، أو تحديد حجم عملياتها. ج- مطالبة رئيس مجلس إدارة الشركة المخالفة بدعوة مجلس إدارتها إلى الانعقاد للنظر فى أمر المخالفات المنسوبة إليها واتخاذ اللازم نحو إزالتها، ويحضر اجتماع مجلس الإدارة فى هذه الحالة ممثل أو أكثر عن البنك المركزى المصرى. د- وقف العضو المنتدب أو رئيس مجلس الإدارة إذا كان يقوم بأعمال العضو المنتدب. هـ- حل مجلس الإدارة وتعيين مفوض لإدارة الشركة مؤقتاً إلى أن يعين مجلس إدارة جديد وفقاً للأوضاع القانونية التى تخضع لها الشركة" حسام الدين عبد الغنى الصغير، الإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٨، ص ١٠ وما بعدها.

(٢) حسام الدين عبد الغنى الصغير، الإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٨، ص ١١؛ عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٣٧، ص ٦٦.

الحظر، ويجوز الحكم بالغلق ويكون الغلق وجوبيا فى حالة العود". كما يتضح هذا الشرط وهو ضرورة القيد بسجل المؤجرين التمويليين من نص المادة السابعة والثامنة من اللائحة التنفيذية للقانون سالف الذكر[١].

٢٠٤- ويتفق المشرع المصرى بعد تعديل الفقرة الثالثة من المادة الأولى من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ مع المشرع الفرنسى فى قصره مزاولة نشاط التأجير التمويلى على الأشخاص الاعتبارية؛ إذ إن المشرع الفرنسى نص فى الفقرة الثانية من المادة الثانية من القانون رقم ٦٦-٤٥٥ لسنة ١٩٦٦ المنظم لعقد التأجير التمويلى فى فرنسا على التزام شركات التأجير التمويلى "بالنظام القانونى للبنوك أو النظام القانونى للمؤسسات المالية" [٢]، وسوف نعرض ذلك تفصيلاً فى المطلب القادم.

**"شروط القيد فى سجل المؤجرين" [٣] :**

٢٠٥- تنص الفقرة الأولى من المادة الثالثة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ على أن: " تعد الجهة الإدارية المختصة سجلاً لقيد المؤجرين......"، وتنص الفقرة الثانية من المادة سالفة الذكر على أن: "تحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون أحكام وإجراءات القيد فى السجلين المشار إليهما (سجل قيد المؤجرين، وسجل قيد عقود التأجير التمويلى) والمستندات والأوراق والبيانات التكميلية الأخرى التى يتطلبها القيد وإجراءات تعديل القيد أو إلغائه". وتنص المادة السابعة من اللائحة التنفيذية

---

(١) نصت المادة السابعة من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ على أن "يقيد فى سجل المؤجرين كل شخص طبيعي (قبل التعديل) أو اعتبارى مصرى أو غير مصرى يرغب في مزاولة عمليات التأجير التمويلى وتتوافر فيه شروط القيد المبينة فى المادة التاسعة من هذه اللائحة ولا يجوز قيد البنوك إلا بعد الحصول على ترخيص، وذلك من مجلس إدارة البنك المركزى المصرى ووفقاً للشروط والأوضاع التي يحددها الترخيص". ونصت المادة الثامنة من اللائحة سالفة الذكر على أنه "لا يجوز لأى شخص طبيعي أو اعتبارى غير مقيد بسجل المؤجرين أن يزاول عمليات التأجير التمويلى أو أن يستعمل عبارة التأجير التمويلى أو مرادفا لها فى عنوانه". الوقائع المصرية، العدد ٢٩١ (تابع) فى ٢١ ديسمبر لسنة ١٩٩٥، ص ٨.

(٢) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١١٢ وما بعده، ص ١١٨ وما بعدها.

(٣) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٣٨، ص ٦٧.

للقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ على أن: "يقيد فى سجل المؤجرين كل شخص طبيعى (قبل التعديل) أو اعتبارى مصرى أو غير مصرى يرغب فى مزاولة عمليات التأجير التمويلى وتتوافر فيه شروط القيد المبينة فى المادة التاسعة من هذه اللائحة، ولا يجوز قيد البنوك إلا بعد الحصول على ترخيص وذلك من مجلس إدارة البنك المركزى المصرى ووفقاً للشروط والأوضاع التى يحددها الترخيص" [١].

ويتضح مما سبق أن القيد يتم فى سجل المؤجرين المعد لدى مصلحة الشركات باعتبارها الجهة الإدارية المختصة، وأن طلب القيد يجب أن يرفق به البيانات والمستندات التى حددتها اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥، كما أنه يشترط لممارسة البنوك نشاط التأجير التمويلى القيد بسجل المؤجرين بعد الحصول على ترخيص بممارسة هذا النشاط من البنك المركزى المصرى، وأن يعمل البنك المرخص له فى حدود الشروط والأوضاع التى حددها قرار الترخيص[٢].

**الشروط التى يجب توافرها لقيد الأشخاص الاعتباريين :**

٢٠٦- نصت الفقرة الثانية من المادة التاسعة من اللائحة التنفيذية[٣] للقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥على الشروط التى يجب توافرها فى الشخص الاعتبارى لقيده بسجل المؤجرين التمويليين بقولها: " يشترط فيمن يقيد بسجل المؤجرين : (أ) أن يكون عقد أو سند إنشائه مشهراً طبقاً للقانون. (ب) أن يكون نشاط التأجير التمويلى من بين أغراضه، وذلك فيما عدا البنوك، إذ يشترط لممارستها هذا النشاط حصولها على ترخيص بذلك من مجلس إدارة البنك المركزى المصرى لقيدها بسجل المؤجرين طبقاً للفقرة الثالثة من المادة الأولى من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المعدلة بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١. (جـ) ألا يقل رأس ماله عن نصف مليون جنيه مصرى". وهذا البند تم إضافته بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ المعدل لبعض أحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ فى شأن التأجير التمويلى وهو بصدد تعريف المؤجر التمويلى.

---

(١) الوقائع المصرية، العدد ٢٩١ تابع، فى ٢١ ديسمبر ١٩٩٥م، ص ٨.

(٢) انظر : عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٣٨، ص ٦٧.

(٣) الوقائع المصرية، العدد ٢٩١ تابع، فى ٢١ ديسمبر ١٩٩٥م، ص ٩.

وقد نصت المادة الثانية عشرة من اللائحة التنفيذية [١] للقانون سالف الذكر على أن: "يقدم طلب القيد بالنسبة إلى شركات المساهمة (وشركات التوصية بالأسهم والجمعيات التعاونية قبل التعديل) من رئيس مجلس الإدارة أو العضو المنتدب حسب الأحوال بعد سداد الرسم المقرر (وقدره ألف وخمسمائة جنيه مصرى)، مرفقا به المستندات الآتية :

أ- نسخة من الجريدة الرسمية أو صحيفة الشركات التى نشر بها عقد تأسيس الشركة أو الجمعية ونظامها الأساسى مبينا به أن من أغراض الشركة أو الجمعية مزاولة نشاط التأجير التمويلى، وكذلك نسخة من كل عدد نشر به أى تعديل أدخل على عقد الشركة أو الجمعية أو نظامها الأساسى.

ب- صورة البطاقة الشخصية أو العائلية لكل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة والمديرين ممن لهم حق التوقيع، ويكتفى بصورة من جواز السفر بالنسبة لغير المصريين.

ج- صحيفة الحالة الجنائية لكل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة ممن لهم حق الإدارة والتوقيع، ويجوز لغير المصرى تقديم ما يقوم مقامها من الجهة المختصة فى بلده ومصدقا عليها على النحو المبين فى هذه اللائحة (من وزارة الخارجية المصرية والقنصلية المصرية فى تلك البلد).

د- إقرار من رئيس مجلس الإدارة بأنه لا يوجد بين المديرين أو من لهم حق الإدارة والتوقيع وجميع الشركاء المتضامنين فى (شركات التوصية بالأسهم قبل التعديل) من سبق الحكم بشهر إفلاسه، فإذا كان قد صدر حكم بشهر إفلاس أحدهم وجب تقديم ما يثبت صدور الحكم برد اعتباره".

أما بالنسبة للأشخاص الاعتبارية العامة فقد اشترطت المادة الثالثة عشرة من اللائحة التنفيذية للقانون سالف الذكر أن: "يقدم طلب القيد من الممثل القانونى للشخص الاعتبارى أو من ينوب عنه (على النموذج المعد لذلك بمصلحة الشركات) [٢] بعد سداد الرسم المقرر (وقدره ألف وخمسمائة

---

(١) الوقائع المصرية، العدد ٢٩١ تابع، فى ٢١ ديسمبر ١٩٩٥م، ص ١٠.
(٢) لمزيد من التفاصيل حول طلب قيد الشخص الاعتبارى راجع فى ذلك ملحق الرسالة.

جنيه مصرى)، مرفقا به سند إنشاء الشخص الاعتبارى مبينا به أن من بين أغراضه مزاولة نشاط التأجير التمويلى" [١]. أما بالنسبة للبنوك فقد اشترطت المادة الرابعة عشرة من اللائحة التنفيذية للقانون سالف الذكر لقيدها بسجل المؤجرين تقديم الترخيص الصادر لها من مجلس إدارة البنك المركزى المصرى بممارسة نشاط التأجير التمويلى.

**"إلغاء القيد فى سجل المؤجرين" [٢] :**

٢٠٧- طبقاً للمادة الرابعة و الثلاثين من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى[٣]، يتم إلغاء القيد فى سجل المؤجرين بناء على طلب صاحب الشأن على النموذج المعد لذلك بمصلحة الشركات، بسبب الرغبة فى عدم الاستمرار فى ممارسة هذا النشاط، وإما بسبب "انقضاء الشخص الاعتبارى صاحب القيد" [٤]. ويتم إلغاء القيد بإثباته فى صحيفة القيد وختمه بخاتم مصلحة الشركات، مع الإشارة إلى تاريخ الإلغاء وسببه فى هامش الصحيفة[٥].

**قيد المؤجرين فى سجل المستوردين والسجل التجارى [٦] :**

٢٠٨- تنص المادة الرابعة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى[٧] على أن: "يكون للمؤجر حق القيد فى سجل المستوردين بالنسبة إلى ما يستورده من أموال بقصد تأجيرها تأجيراً

---

(١) الوقائع المصرية، العدد ٢٩١ تابع، فى ٢١ ديسمبر ١٩٩٥م، ص ١٠.
(٢) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٤٠، ص ٧١.
(٣) نصت المادة الرابعة والثلاثون من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ على أن "يلغى القيد فى سجل المؤجرين بناء على طلب صاحب الشأن أو وفاة الشخص الطبيعى (قبل التعديل) أو انقضاء الشخص الاعتبارى، ويكون إلغاء القيد بإثبات ذلك بصحيفة القيد وختمه بخاتم الجهة الإدارية، ويشار فى هامش الصحيفة إلى تاريخ الإلغاء وسببه".
(٤) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٤٠، ص ٧١.
(٥) دليل المستثمر للقيد فى سجل المؤجرين التمويليين وسجل عقود التأجير التمويلى، وزارة الاقتصاد والتعاون الدولى، مصلحة الشركات فى خدمة التنمية الاقتصادية، ص ١١.
(٦) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٤١، ص ٧١.
(٧) الجريدة الرسمية، العدد ٢٢، (مكرر) فى ٢ يونيه لسنة ١٩٩٥، ص ٥.

تمويليا، وذلك مع استثنائه من شرط الجنسية المصرية بالنسبة إلى ملكية رأس المال وعضوية مجلس الإدارة الوارد فى القوانين المنظمة لسجل المستوردين والشركات، كما يكون للمؤجر المقيد فى سجل المؤجرين حق القيد فى السجل التجارى".

ونصت المادة الخامسة عشرة من اللائحة التنفيذية للقانون سالف الذكر على قواعد القيد بالنسبة لهذين السجلين بقولها: "يسلم من يقيد فى سجل المؤجرين بطاقة تفيد قيده ومبينا بها اسمه وجنسيته وموطنه واسم وصفة ممثله القانونى بالنسبة إلى الشخص الاعتبارى، ورقم القيد. وعلى من يتم قيده طبقا للفقرة السابقة إثبات رقم القيد فى جميع أوراقه ومكاتباته".

وتنص المادة السابعة عشرة من اللائحة التنفيذية للقانون سالف الذكر [١] على أن: "يتم قيد المؤجرين فى السجل التجارى وسجل المستوردين بالنسبة إلى ما يزاولونه من نشاط التأجير التمويلى بموجب البطاقة الصادرة له طبقا للمادة الخامسة عشرة من هذه اللائحة، وذلك بغير حاجة لأى إجراء آخر ودون التقيد بأحكام اللائحة التنفيذية لقانون السجل التجارى واللائحة التنفيذية لقانون سجل المستوردين". ويتضح مما سبق أن قيد المؤجر فى سجل المؤجرين التمويليين وحصوله على البطاقة التى تثبت صفته كمؤجر تمويلى يؤهله للقيد فى السجل التجارى وسجل المستوردين بالنسبة للأصول الإنتاجية التى يستوردها لتأجيرها تأجيرا تمويليا دون الالتزام بأى إجراء آخر [٢].

## المطلب الثانى

## الشروط التى يجب توافرها فى المستأجر

٢٠٩- عرفت الفقرة الثامنة من المادة الأولى من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى [٣] المستأجر بأنه: "من يحوز مالا استنادا إلى عقد تأجير تمويلى". ويتضح من نص تلك المادة أن المشرع لم

---

(١) الجريدة الرسمية، العدد ٢٢، (مكرر) فى ٢ يونيه لسنة ١٩٩٥، ص ١١.

(٢) انظر : عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٤١، ص ٧٢

(٣) الجريدة الرسمية، العدد ٢٢، (مكرر) فى ٢ يونيه لسنة ١٩٩٥، ص ٣

يضع شروطاً معينة لإسباغ صفة المستأجر على المشروع المستفيد من عقد التأجير التمويلي. ومؤدى ذلك أنه "يجوز لأى شخص سواء أكان طبيعياً أو اعتبارياً أن يكون طرفاً مستأجراً في عقد تأجير تمويلي" [١]. إلا أنه بالرجوع إلى الفقرة السابعة من المادة الأولى من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المعدلة بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ فيما يتعلق بتعريف المشرع للمال المؤجر نجد أنه يجب يكون استئجار المشروع المستفيد للمال محل عقد التأجير التمويلي من أجل مباشرة نشاط إنتاجي سلعي أو نشاط خدمي بغض النظر عن صفة المستأجر "فلا يشترط أن يكون تاجراً" [٢] أو غير تاجر؛ فيمكن أن يكون مشروعاً تجارياً أو صناعياً أو زراعياً... الخ، المهم هو أن يكون الاستئجار لمباشرة نشاط إنتاجي وليس استهلاكياً [٣].

## المبحث الثاني

## طرفا عقد التأجير التمويلي في القانون الفرنسي

٢١٠- نظم المشرع الفرنسي عقد التأجير التمويلي بموجب القانون رقم ٦٦ ـ ٤٥٥ الصادر في ٢ يوليو لسنة ١٩٦٦. وقد فرض هذا القانون على شركات التأجير التمويلي حداً أدنى لرأسمالها وأن تلتزم "بالنظام القانوني للبنوك أو النظام القانوني للمؤسسات المالية" [٤]. لذلك سنعرض الشروط التي يجب توافرها في شركة التأجير التمويلي (المؤجر)، ثم نعرض للشروط التي يجب توافرها في المشروع المستفيد (المستأجر) في مطلبين على النحو التالي :

**المطلب الأول : الشروط التي يجب توافرها في المؤجر.**
**المطلب الثاني : الشروط التي يجب توافرها في المستأجر.**

---

(١) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي....، المرجع السابق، رقم ٤٢، ص ٧٢.
(٢) المرجع السابق، رقم ٤٢، ص ٧٣.
(٣) المرجع السابق، نفس الموضع؛ محمود محمد فهمي، نظام التأجير التمويلي (الملامح الرئيسية للقانون الجديد والجانب التنظيمي والتنفيذي له) الأهرام الاقتصادي، ملحق مع عدد ١٩٩٥/٦/١٩، ص ٢٤حيث يرى سيادته أن نظام التأجير التمويلي نظاماً إنتاجياً وليس نظاماً استهلاكياً.
(٤) على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلي، المرجع السابق، رقم ٨٢، ص ٩٥؛ هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي...، المرجع السابق، رقم ١١٢، ص ١١٨.

## المطلب الأول

## الشروط التى يجب توافرها فى المؤجر

٢١١- "قبل صدور القانون رقم ٦٦-٤٥٥ لسنة ١٩٦٦ المنظم لعقد التأجير التمويلى لم يكن نشاط التأجير التمويلى خاضعاً لأحكام نظام قانونى معين" [١]، وإنما كانت تطبق عليه "الأحكام العامة فى المواد التجارية والمالية" [٢]. وقد ترتب على ذلك جواز ممارسة هذا النشاط من جانب الشخص الطبيعى والاعتبارى على حد سواء؛ إذ كان يجوز للشخص الطبيعى ممارسة نشاط التأجير التمويلى وذلك بشراء الأصول الإنتاجية محل عقد التأجير التمويلى وتأجيرها إلى المشروع المستفيد لمدة محددة يتم الاتفاق عليها إيجاراً مقترناً بوعد منفرد بالبيع من جانب شركة التأجير التمويلى [٣]. وبالنسبة للشخص الاعتبارى لم يكن ملتزماً باتخاذ شكل قانونى معين [٤].

ولما كانت ممارسة نشاط التأجير التمويلى تتطلب "رؤوس أموال ضخمة" [٥] يعجز الشخص الطبيعى عن توفيرها، فإن القانون الفرنسى رقم ٦٦-٤٥٥ الصادر فى ٢ يوليو لسنة ١٩٦٦ حظر على الشخص الطبيعى ممارسة نشاط التأجير التمويلى، ونص فى الفقرة الأولى من المادة الثانية على قصر ممارسة نشاط التأجير التمويلى على المشروعات التجارية التى تمارسه بشكل معتاد[٦]، وتلتزم "بالنظام القانونى للبنوك أو النظام القانونى

---

(١) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٠٩، ص ١١٤.

(٢) على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٨٢، ص ٩٥.

(٣) المرجع السابق، نفس الموضع؛ هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٠٩، ص ١١٤ وما بعدها.

(4) BEY et GAVALDA, Le crédit–bail mobilier, op. cit., p. 23.

(٥) فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ١١٠؛ هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٠٩، ص ١١٥.

(٦) انظر : هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١١١ وما بعده، ص ١١٧ وما بعدها.

للمؤسسات المالية" [١]، ونص في الفقرة الثانية من المادة الثانية من القانون سالف الذكر على أن المقصود بالمشروعات التجارية المشروعات التي تخضع لأحكام القوانين الصادرة في ١٣ يونيو لسنة ١٩٤١، أو ١٤ يونيو لسنة ١٩٤١ المتعلقة بتنظيم نشاط البنوك والأنشطة المقاربة لها. وترتب على ذلك أن هذه المشروعات تكون بالخيار بين النظام القانوني للبنوك والنظام القانوني للمؤسسات المالية [٢]، وألزم هذه المشروعات باحترام وتطبيق القرارات التي يتخذها "المجلس الوطني للائتمان" [٣]. وحيث إن نظام التأجير التمويلي "انتقل من الولايات المتحدة الأمريكية إلى فرنسا من خلال بعض البنوك كبنك باريس" [٤]، فإن المشرع الفرنسي لم يفعل سوى تقنين الواقع العملي، إذ إن المشروعات التجارية التي تتبع النظام القانوني للبنوك أو النظام القانوني للمؤسسات المالية هي التي تستطيع ممارسة نشاط التأجير التمويلي بتمويل أي مشروع تجاري أو صناعي بما يحتاج إليه من أصول إنتاجية لممارسة نشاطه من خلال عقد التأجير التمويلي [٥].

ويمكن تقسيم شركات التأجير التمويلي في فرنسا إلى نوعين : النوع الأول، شركات تزاول نشاط التأجير التمويلي في مجال المنقولات "Les entreprises de crédit-bail mobilier" والنوع الثاني، شركات تزاول نشاط التأجير التمويلي في مجال العقارات "Les entreprises de crédit-bail immobilier"، وتتخذ الأخيرة شكل شركات عقارية للتجارة والصناعة "Sociétés Immobilières pour le Commerce et l'Industrie" (S. I. C. O. M. I.) للاستفادة من المزايا الضريبية التي قررتها لائحة ٢٨ سبتمبر لسنة ١٩٦٧، بالإضافة إلى تخفيض رسوم نقل الملكية العقارية [٦].

---

(١) هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي...، المرجع السابق، رقم ١١٢، ص ١١٨.

(٢) المرجع السابق، نفس الموضع.

(٣) المرجع السابق، رقم ١١٢، ص ١١٩؛ فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلي، ص ١١٤.

(٤) علي سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلي، المرجع السابق، رقم ٨٢، ص ٩٥.

(٥) فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلي، المرجع السابق، ص ١١١

(٦) انظر علي سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلي، المرجع السابق، رقم ٨٢، ص ٩٦؛ هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي. ، المرجع السابق، رقم ١٠٨ وما بعده، ص ١١٣ وما بعدها

**أولا : الشروط التى يجب توافرها فى الشركات التى تمارس نشاط التأجير التمويلى فى مجال المنقولات :**

**١- شركة التأجير التمويلى (المؤجر) "شخص اعتبارى تاجر" (١) :**

٢١٢- تعتبر عمليات التأجير التمويلى "طبقاً للقانون رقم ٨٤-٤٦ الصادر فى ٢٤ يناير لسنة ١٩٨٤ شبيهة بعمليات الائتمان" (٢)، ومن المعروف أن الائتمان جزء من عمل البنوك، وحيث إن مزاولة نشاط البنوك قاصر على الأشخاص الاعتبارية، فإنه بالقياس على أن الائتمان جزء من عمل البنوك يشترط فى الشركات التى تمارس نشاط التأجير التمويلى أن تكون أشخاصاً اعتبارية، الأمر الذى يترتب عليه بمفهوم المخالفة حظر ممارسة هذا النشاط من قبل الأشخاص الطبيعيين. ولما كانت عمليات البنوك تجارية بطبيعتها، فإن احتراف شركة التأجير التمويلى ممارسة نشاط التأجير التمويلى "يمثل عملاً تجارياً ويكسبها صفة التاجر"(٣) وذلك طبقاً للمادة الثانية من القانون رقم ٦٦ – ٤٥٥ لسنة ١٩٦٦ المنظم لعقد التأجير التمويلى فى فرنسا بعد تعديله باللائحة رقم ٦٧-٨٣٧ الصادرة بتاريخ ٢٨ سبتمبر لسنة ١٩٦٧، التى منعت المشروعات غير التجارية من ممارسة نشاط التأجير التمويلى على وجه الاعتياد(٤). وبذلك يكون المشرع الفرنسى قد اتفق مع المشرع المصرى بعد تعديل الفقرة السابعة من المادة الأولى من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ المعدل لبعض أحكامه فى شأن التأجير التمويلى فى اشتراط أن يكون المؤجر شخصاً اعتبارياً.

**٢- "التزام شركة التأجير التمويلى بالواجبات التى تكفل حماية المهنة المصرفية" (٥) :**

---

(١) على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٨٣، ص ٩٦.

(٢) المرجع السابق، نفس الموضع.

(٣) المرجع السابق، نفس الموضع.

(٤) المرجع السابق، نفس الموضع؛ فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ١١١ وما بعدها؛ هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١١٢، ص ١١٨.

(٥) على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٨٤، ص ٩٧.

٢١٣- تلتزم شركة التأجير التمويلى بتوفير حد أدنى لرأسمالها "لا يقل عن سبعة ملايين ونصف مليون فرنك فرنسى بالإضافة إلى الاحتياطيات، كما تلتزم بالاحتفاظ بمقدار معين من ودائعها لدى بنك فرنسا، وأن تخطر هذا البنك والإدارة المركزية للأخطار "Service Central des Risques" بما قد يطرأ على ميزانيتها من أعباء مالية، كما تلتزم بالقيد فى السجل الخاص بالبنوك ومؤسسات الائتمان لدى لجنة مؤسسات الائتمان "Le Comité des établissements de crédit"، وتخضع حساباتها السنوية أيضا لرقابة لجنة البنوك "La Commission bancaire"، وأخيرا يجب عليها الالتزام بمباشرة نشاطها فى حدود النشاط المرخص لها بالعمل فيه"(١). وبذلك يتفق القانون الفرنسى مع القانون المصرى فى اشتراطه حدا أدنى لرأسمال شركة التأجير التمويلى (المؤجر) بعد تعديل المشرع المصرى للفقرة الثالثة من المادة الأولى من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ واشتراطه ألا يقل رأسمال شركة التأجير التمويلى عن نصف مليون جنيه، واشتراط المشرع الفرنسى قيد الشركات التى تريد احتراف نشاط التأجير التمويلى فى السجل الخاص بالبنوك ومؤسسات الائتمان لدى لجنة مؤسسة الائتمان. أما المشرع المصرى فقد اشترط القيد فى سجل قيد المؤجرين التمويليين لدى مصلحة الشركات.

ويجب على شركة التأجير التمويلى فحص المعلومات والمستندات التى يقدمها المشروع المستفيد الطالب للتمويل، بالإضافة إلى المعلومات البنكية، وميزانية سنة مالية سابقة للوقوف على مدى قدرته المالية وقدرته على أداء القيمة الإيجارية المتفق عليها(٢)، حتى لا تنعقد مسئوليتها وتلتزم "بتعويض الغير ككفلاء المدين ودائنيه الآخرين" (٣) لأن هؤلاء منحوه ائتمانهم اعتمادا على الثقة التى منحتها شركة التأجير التمويلى للمشروع المستفيد بقبولها تمويل مشروعه وشراء الأصول الإنتاجية التى يحتاجها مشروعه (٤).

(١) على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٨٤، ص٩٧.

(2) P.-M Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op. cit., p. 9.

(٣) على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٨٤، ص ٩٨.

(٤) المرجع السابق، نفس الموضع. وحول الوضع الظاهر الذى يخدع المتعاملين مع المشروع المستفيد انظر:
P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op. cit., p. 13.

وقد وضعت "المواد من ٧٥ إلى ٨٤ من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٨٤ الجزاء على مخالفة الأحكام الخاصة بشكل شركة التأجير التمويلى وشروط مباشرتها لهذا النشاط، وهى عقوبات تتمثل فى الغرامة التى تتراوح بين ألفى ومائة ألف فرنك فرنسى، أو الحبس من ثلاثة أشهر إلى ثلاث سنوات أو الاثنين معاً" [١]. وبذلك يكون المشرع الفرنسى قد اتفق مع المشرع المصرى الذى وضع جزاء على مخالفة الأحكام الخاصة بالقيد فى سجل المؤجرين التمويليين لممارسة نشاط التأجير التمويلى فى الفقرة الثانية من المادة الحادية والثلاثين من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى. ويتضح مما سبق أن الهدف من هذه الشروط هو "حماية المشروع المستفيد (المستأجر) من التعاقد مع شركات لا تتوافر لديها الإمكانيات المادية الكافية لتمويل مشروعه" [٢].

**ثانياً : الشروط التى يجب توافرها فى الشركات التى تمارس نشاط التأجير التمويلى فى مجال العقارات :**

٢١٤- قبل العمل باللائحة التنظيمية رقم ٦٧-٨٣٧ لسنة ١٩٦٧ كانت الشركات التى تزاول تأجير وبيع العقارات المخصصة لأغراض مهنية بشكل عام والتأجير التمويلى بشكل خاص تتخذ غالباً شكل الشركة المدنية. ونظراً للعقبات التى اعترضت هذه الشركات من ضعف الرقابة الحكومية عليها وخضوعها لمعدلات ضريبية عالية، علاوة على المسئولية المطلقة للشركاء فيها عن ديون الشركة، ورغبة من المشرع فى حماية المدخرات الوطنية وتشجيعها على العمل لمواجهة المنافسة الدولية فى إطار السوق الأوربية المشتركة، أوجد لهذه الشركات شكلاً جديداً بموجب اللائحة التنظيمية رقم ٦٧-٨٣٧ لسنة ١٩٦٧ وهو الشركة العقارية للتجارة والصناعة La Société Immobilière pour le Commerce et l'Industrie، والتى تختصر بـ (S. I. C. O. M. I.) (٣). وقد ساعد هذا الشكل الجديد على إزالة العقبات التى اعترضت انتشار ورواج نشاط التأجير التمويلى.

---

(١) على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٨٤، ص ٩٨.

(٢) المرجع السابق، نفس الموضع.

(٣) المرجع السابق، رقم ٨٧، ص ٩٩.

**٢١٥- مزايا نمط الشركة العقارية للتجارة والصناعة بالنسبة للشركات المتخصصة فى تأجير وبيع العقارات بشكل عام والتأجير التمويلى بشكل خاص :**

١- سهولة الحصول على ما تحتاج إليه من أموال "لتمويل عملياتها" [١]؛ إذ لا يقتصر تمويلها على الأرباح الناتجة عن ممارسة نشاط التأجير التمويلى، بل يمكنها الحصول على القروض اللازمة لها من البنوك.

٢- تستطيع هذه الشركة "طرح أسهمها فى بورصة الأوراق المالية، وكذلك طرح سندات للاكتتاب العام بعد نشر ميزانيتها عن أول سنة مالية" [٢].

٣- "خفض الضريبة المستحقة عند نقل ملكية العقارات محل عقد التأجير التمويلى من الشركة العقارية للتجارة والصناعة إلى المشروع المستفيد عند نهاية مدة الإيجار" [٣] إذا أراد شراء العقار محل عقد التأجير بموجب خيار الشراء المقرر له، مما يقلل من العبء الضريبى على عمليات التأجير التمويلى العقارى وعمليات التأجير التمويلى اللاحق، وبالتالى زيادة الاستثمار فى المجال العقارى[٤].

**الشروط الواجب توافرها لتأسيس الشركة العقارية للتجارة والصناعة : (S. I. C. O. M. I.)**

**٢١٦- نص المشرع الفرنسى فى المادة الخامسة من اللائحة رقم ٦٧-٨٣٧ لسنة ١٩٦٧ على الشروط الواجب توافرها فى الشركة العقارية حتى تكتسب وصف الشركة العقارية للتجارة والصناعة وهى[٥] :**

**١- أن يكون الشكل القانونى لشركة التأجير التمويلى هو** "شكل شركة المساهمة أو شكل الشركة ذات المسئولية المحدودة" [٦].

---

(١) على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق المرجع السابق، رقم ٨٨، ص ٩٩.

(٢) المرجع السابق، رقم ٨٨، ص ١٠٠.

(٣) المرجع السابق ، نفس الموضع.

(٤) انظر : المرجع السابق، نفس الموضع.

(٥) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٢٢، ص ١٢٩.

(٦) على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٨٩، ص ١٠٠؛ هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٢٣، ص ١٣٠ وما بعدها.

٢- **أن يكون الغرض من إنشائها هو تأجير العقارات المخصصة لأغراض مهنية[١] سواء كان الغرض صناعياً أو تجارياً [٢]**. ومؤدى ذلك أن تخصيص العقار لغرض مهنى[٣] شرط ضرورى لتطبيق أحكام القانون رقم ١٩٦٦ على نشاط الشركة العقارية للتجارة والصناعة[٤].

٣- **"العمل وفقاً لنظام أساسى يتم الموافقة عليه من وزير الاقتصاد والمالية" [٥]**. وقد أصدر وزير الاقتصاد والمالية منشوراً وزارياً بتاريخ ٣٠ سبتمبر لسنة ١٩٦٨، حدد بموجبه القواعد الخاصة بالنظام الأساسى للشركات العقارية للتجارة والصناعة[٦]، وذلك " لتوفير بعض الضمانات للادخار العام؛ فوضع حداً أدنى لرأسمال تلك الشركات فاشترط ألا يقل عن خمسة وعشرين مليون فرنك فرنسى، وأن يساهم أعضاء مجلس الإدارة بنسبة ٥٠% من رأس المال مع بقاء هذه النسبة ثابتة خلال الثلاث سنوات الأولى اللاحقة على تأسيسها، فضلاً عن دفع رأس المال نقداً بالكامل فى تاريخ التأسيس"[٧].

٢١٧- ونخلص مما سبق إلى اشتراط قيد الشركة العقارية للتجارة والصناعة "فى السجل الخاص بالبنوك ومؤسسات الائتمان، والحصول على موافقة وزير الاقتصاد والمالية على أى تعديل يطرأ على نظامها

---

(1) "Biens immobiliers à usage professionnel (S. I. C. O. M. I.) : immeubles non équipés à usage industriel ou commercial" MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe, op. cit., p. 52.

(٢) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٢٢ وما بعده، ص ١٢٩ وما بعدها.

(٣) راجع ما سبق بخصوص طبيعة العقارات التى يرد عليها التأجير التمويلى فى القانون الفرنسى، رقم ٦٦، ص ٨١ ومابعدها.

(٤) راجع ما سبق، فى التأجير التمويلى العقارى، رقم ٦٤ وما بعده، ص ٨٠ وما بعدها

(٥) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى ...، المرجع السابق، رقم١٢٢، ص ١٣٠.

(٦) انظر المرجع السابق. رقم ١٢٥، ص ١٣٣

(٧) على سيد قاسم، الجوانب القانونية...، المرجع السابق، رقم ٨٩، ص ١٠٠ وما بعدها؛ هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى . المرجع السابق، رقم ١٢٥ وما بعده، ص ١٣٢ وما بعدها

الأساسي، فضلا عن التزامها بعرض حساباتها السنوية على الإدارة العامة للضرائب" [١].

## المطلب الثانى

## الشروط التى يجب توافرها فى المشروع المستفيد (المستأجر)

٢١٨- المشروع المستفيد (المستأجر) [٢] قد يكون مشروعا تجاريا أو صناعيا أو زراعيا أو من أصحاب المهن الحرة كالأطباء والمحامين يلجأ إلى عقد التأجير التمويلي للحصول ما يحتاج إليه من معدات سواء عند تأسيس مشروعه أو للقيام بعمليات الإحلال والتجديد لمواكبة التطور التقنى، وخاصة أن المجال الصناعى يعتمد على التكنولوجيا التى تتميز بالتطور التقنى السريع. ويمكن أن يكون المشروع المستفيد شخص طبيعيا أو اعتباريا، تاجرا أو غير تاجر[٣]. ويجب أن يتوافر فى المستأجر أهلية التصرف وذلك لما قد يترتب على استعماله خيار الشراء المقرر له من انتقال ملكية الأصل الإنتاجى المؤجر له فى نهاية مدة العقد، وفى حالة وجود "ممثل قانونى للمشروع المستأجر يكفى توافر أهلية الإدارة" [٤]؛ لأن دوره ينحصر فى إبرام العقد. أما آثار العقد فتنصرف إلى المشروع المستأجر "باعتباره شخصا معنويا مستقلا" [٥]. أما فى حالة تصفية المشروع المستفيد وتولى أمين التفليسة[*] فيشترط توافر أهلية التصرف فيه[٦].

٢١٩- نخلص مما سبق إلى أن المستأجر يمكن أن يكون شخص طبيعيا أو اعتباريا، تاجرا أو غير تاجر، ويجب "توافر أهلية التصرف

---

(١) على سيد قاسم، الجوانب القانونية...، المرجع السابق، رقم ٨٩، ص ١٠١.
(٢) راجع ما سبق، رقم ١٤٥، ص ١٧٦ وما بعدها.
(٣) فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ١٠٨.
(٤) المرجع السابق، نفس الموضع.
(٥) فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ١٠٩.
(*) يتم اختياره من ذوى الخبرة المقيدين فى جداول لدى المحاكم من المقبولين أمامها للقيام بمهمة إمناء التفليسات.
(٦) انظر عكس ذلك : أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٧٠، حيث ذهب إلى أنه لا يشترط فى أمين التفليسة توافر أهلية التصرف.

لديه" [١]، وأن يكون التأجير لغرض إنتاجى وليس استهلاكيا، سواء كان فى المنقولات أو العقارات. ويترتب على ذلك أن التأجير إذا كان لأغراض خاصة خرج من نطاق تطبيق القانون رقم ٦٦-٤٥٥ لسنة ١٩٦٦؛ إذ إن التأجير التمويلى وسيلة لتمويل الاستثمارات الإنتاجية وليس الاستهلاكية، وبذلك يكون المشرع المصرى والفرنسى متفقان فى اشتراط التأجير لأغراض إنتاجية [٢].

---

(١) أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ١١٠.

(٢) راجع ما سبق بخصوص محل عقد التأجير التمويلى، رقم ١٨٧ وما بعده، ص ٢٣٤ وما بعدها.

# الفصل الثالث
# الشروط الشكلية لصحة عقد التأجير التمويلى
# فى القانونين المصرى والفرنسى

٢٢٠- الأصل فى العقود الرضائية؛ أى أنها تنعقد بمجرد تراضى طرفى العقد دون حاجة إلى شكل معين [1]. ولعل هذا المبدأ هو الغالب "فى مجال العقود التجارية" [2]، ويطبق على عقد التأجير التمويلى؛ إذ يكفى لانعقاده اقتران الإيجاب بالقبول [3]. ولخصوصية عقد التأجير التمويلى وما قد يخلقه من يسار ظاهر بالنسبة للمشروع المستفيد (المستأجر)، أخضعه المشرع لإجراءات شهر معينة، خاصة العقود الواردة على المنقولات حماية للغير ولاسيما دائنى المشروع المستفيد من الانخداع بحيازة المشروع المستفيد للأصول الإنتاجية محل عقد التأجير التمويلى، حيث إن القاعدة أن الحيازة فى المنقول سند الملكية. فالغير قد يمنح المشروع المستفيد ائتماناً اعتقاداً أنه يملك الأصول التى فى حيازته، وتكون الطامة الكبرى عند التنفيذ على أمواله؛ إذ "يجدون أن هذا الضمان ما هو إلا سراباً" [4]. لذلك نص المشرع الفرنسى على وجوب شهر عقود التأجير التمويلى الواردة على المنقولات والعقارات. كما نص المشرع المصرى على وجوب شهر عقود التأجير التمويلى فى المادة الثالثة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى التى تنص على أن: "تعد الجهة الإدارية المختصة سجلاً لقيد المؤجرين، كما تعد سجلاً آخر لقيد عقود التأجير التمويلى التى تبرم أو تنفذ فى مصر أو يكون أحد أطرافها مقيماً فيها، وعقود البيع التى تتم استناداً إليها، وكذلك أى تعديل لهذه العقود، ويجب أن يتضمن القيد تحديد المال المؤجر وبيان أطراف العقد وصفاتهم بالنسبة لهذا المال ومدة التعاقد والبيانات الواردة فى عقود البيع" [5].

---

(1) F COLLART DUTILLEUL et PH. DELEBECQUE, Contrats civils et commerciaux, op. cit., n°429 et s ; J. DERRUPPÉ , Locations et loyers, baux d'habitation, baux professionnels, baux commerciaux, p. 72.

(٢) على سيد قاسم، الجوانب القانونية...، المرجع السابق، رقم ١٠١، ص ١١٠

(٣) حول الرضائية فى عقد التأجير التمويلى، انظر : أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٤٩ وما بعدها؛ فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ١١٥

(٤) على سيد قاسم، الجوانب القانونية...، المرجع السابق، رقم ١٠١، ص ١١٠

(٥) الجريدة الرسمية، العدد ٢٢ (مكرر) فى ٢ يونيه لسنة ١٩٩٥، ص ٤

وينقسم هذا الفصل إلى مبحثين نعرض فى الأول : الكتابة فى القانونين المصرى والفرنسى، ثم فى المبحث الثانى نعرض شهر عقد التأجير التمويلى فى القانونين المصرى والفرنسى.

**المبحث الأول** : الكتابة فى القانونين المصرى والفرنسى.

**المبحث الثانى** : شهر عقد التأجير التمويلى فى القانونين المصرى والفرنسى.

## المبحث الأول
## الكتابة فى القانونين المصرى والفرنسى

٢٢١- على الرغم من أن عقد التأجير التمويلى من العقود الرضائية؛ التى تنعقد بتوافر الأركان الموضوعية دون حاجة لاتخاذ شكل معين، إلا أن "العرف قد جرى على كتابة هذا العقد" [١] تمهيدا لاتخاذ إجراءات شهره حتى يحتج به على الغير [٢]. وسنعرض فيما يلى أهمية الكتابة، ودورها كوسيلة إثبات وليست ركنا للانعقاد فى القانونين المصرى والفرنسى على النحو التالى :

**أهمية الكتابة :-**

**٢٢٢- لما كان المشرع المصرى وهو بصدد تنظيم عقد التأجير التمويلى بالقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ لم يضع شكلا معينا لإبرام عقد التأجير التمويلى، فإن هذا العقد يرتد إلى الأصل وهو الرضائية، باعتبار أن الشكلية استثناء لا تتقرر إلا بنص صريح [٣]. ويترتب على ذلك أن الكتابة أيا كان شكلها "رسمى أو عرفى لا تعد ركنا من أركان عقد التأجير التمويلى، وأن هذا العقد يجوز إثباته بكافة طرق الإثبات عملا بالقواعد العامة فى الإثبات" [٤].**

---

(١) فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، ص ١١٥.

(٢) انظر : المرجع السابق، نفس الموضع؛ عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، رقم ٤٩، ص ٨٢؛ على سيد قاسم، الجوانب القانونية...، المرجع السابق، رقم ١٠٢، ص ١١١.

(٣) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، رقم ٤٩، ص ٨٢.

(٤) المرجع السابق، نفس الموضع.

ورغم عدم نص المشرع المصرى والمشرع الفرنسى صراحة على شكل معين لإبرام عقد التأجير التمويلى، إلا أنه يجب كتابة هذا العقد لاتخاذ إجراءات شهره بقيده فى سجل العقود المعد لذلك لدى مصلحة الشركات حتى يمكن الاحتجاج به فى مواجهة الغير، وكذلك حماية لدائنى المستأجر من الوقوع فى الخطأ اعتقاداً منهم بأن الأصول الإنتاجية التى فى حيازته تدخل فى ضمانه العام ويمكنهم التنفيذ عليها فى حالة إفلاسه ومنحه الائتمان اعتماداً على هذا الوضع الظاهر [١]. ويتضح ذلك من نص الفقرة الأولى من المادة الثالثة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى التى تنص على أن: "تعد الجهة الإدارية المختصة سجلاً لقيد المؤجرين، كما تعد سجلاً آخر لقيد عقود التأجير التمويلى.........."، وكذلك نص الفقرة (أ) من المادة التاسعة عشرة من اللائحة التنفيذية للقانون سالف الذكر [٢] التى نصت على أن: "يرفق بطلب القيد فى سجل العقود، المستندات الآتية أ- صورة عقد التأجير التمويلى وفقاً للنماذج التى تعدها مصلحة الشركات". ويتضح من نص تلك الفقرة ضرورة كتابة عقد التأجير التمويلى على النموذج المعد من قبل مصلحة الشركات لقيده فى سجل العقود لدى المصلحة.

نخلص مما سبق إلى أن المشرع وإن كان لم ينص على الكتابة صراحة إلا أنه نص على ضرورة شهر عقد التأجير التمويلى بقيده فى سجل العقود. ولما كان الشهر يفترض عقداً مكتوباً فإن الكتابة تصبح ضرورية "عملاً بالقاعدة الأصولية التى تقضى بأن كل ما لا يتم الواجب إلا به فهو واجب" [٣].

**"الكتابة وسيلة إثبات وليست ركناً للانعقاد" [٤] :**

٢٢٣- حيث إن الكتابة ليست ركناً لانعقاد عقد التأجير التمويلى لأنه من العقود الرضائية فإنه لا يترتب على تخلفها البطلان [٥]. ورغم عدم

---

(١) انظر : على سيد قاسم، الجوانب القانونية...، المرجع السابق، رقم ١٠٢، ص ١١١؛ فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ١١٥ وما بعدها.

(٢) الوقائع المصرية، العدد ٢٩١ (تابع) فى ٢١ ديسمبر لسنة ١٩٩٥، ص ١٢

(٣) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، رقم ٤٩، ص ٨٢.

(٤) المرجع السابق، رقم ٥٠، ص ٨٣

(٥) على سيد قاسم، الجوانب القانونية.. ، المرجع السابق، رقم ١٠٢، ص ١١١

نص المشرع فى القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى على طريقة معينة لإثبات عقد التأجير التمويلى بما مؤداه أنه يجوز إثباته بكافة طرق الإثبات طبقا للقواعد العامة[١]، إلا أنه لا يخفى أن هذا العقد عقد مركب له طبيعة خاصة؛ إذ يتكون من العديد من الاتفاقات التى اندمجت فيما بينها لتعطينا هذا المزيج القانونى[٢] ويتدخل فى تنفيذه أكثر من شخص ويبرم لمدة طويلة نسبياً تتراوح بين ٢ : ٥ سنوات فى المنقولات، و١٠ : ١٥ فى العقارات[٣]. ونظراً لطول فترة العقد قد تثور مشكلات حول بنود هذا العقد التى يصعب على الذاكرة عدم نسيانها ولذلك جرى العرف على ضرورة كتابة العقد حتى يعلم كل طرف الحقوق التى له والالتزامات فى ذمته وخاصة أن هذا العقد قد يلقى على عاتق المستأجر التزامات تقع فى الأصل على عاتق المؤجر كالالتزام بالصيانة، وتحمله بالأضرار التى يحدثها المال المؤجر[٤]، وكذلك بعض الشروط التى درجت شركات التأجير التمويلى على إدراجها فى نموذج عقد التأجير التمويلى التى تعده كالإعفاء من الضمان[٥].

ويتفق القانون الفرنسى مع القانون المصرى فى أنه وإن لم ينص صراحة على ضرورة كتابة ذلك العقد، إلا أنه تطلب شهر عقود التأجير

---

(١) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، هامش رقم ٣، ص ٨٣؛ أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٧١ وما بعدها. وكذلك :

F. COLLART DUTILLEUL et PH. DELEBECQUE, Contrats civils et commerciaux, op. cit., n°435, p. 297.

(2) P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op. cit., p. 7 et s.

(٣) حول مدة العقد فى المنقولات والعقارات انظر :

P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op. cit., p. 10.

(٤) انظر : على سيد قاسم، الجوانب القانونية...، المرجع السابق، رقم ١٠٢، ص ١١١؛ فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ١١٥ وما بعدها وكذلك :

P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op. cit., p. 12.

(٥) انظر : هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٣٠٣ وما بعده، ص ٣٠٠ وما بعدها.

التمويل[١] وذلك حماية للغير الذى يتعامل مع المشروعات التجارية والصناعية حماية لدائنى شركة التأجير التمويلى[٢]. وترتب على ضرورة شهر العقد ضرورة كتابة العقد ولكن الكتابة هنا للإثبات وليست للانعقاد، أى لا يترتب على تخلفها البطلان[٣].

## المبحث الثانى
## شهر عقد التأجير التمويلى فى القانونين المصرى والفرنسى

٢٢٤- لما كانت حيازة المشروع المستفيد للأصل المؤجر تخلق وضعا ظاهرا يوحى للغير بملكيته لهذا الأصل، لذا وجب شهر عقد التأجير التمويلى لحماية الغير الذى يتعامل مع المؤجر[٤]. وسنعرض لشهر عقد التأجير التمويلى فى مطلبين :

**المطلب الأول : شهر عقد التأجير التمويلى فى القانون المصرى.**

**المطلب الثانى : شهر عقد التأجير التمويلى فى القانون الفرنسى**

### المطلب الأول
### شهر عقد التأجير التمويلى فى القانون المصرى

٢٢٥- لما كان المشروع المستفيد يحوز الأصل الإنتاجى على سبيل الإيجار، فى حين أن شركة التأجير التمويلى تحتفظ بملكيتها للأصل

---

(١) "إذ أضافت المادة الثانية من لائحة ١٩٦٧ مادة جديدة لقانون ١٩٦٦، صارت المادة الأولى ثالثا من هذا القانون وبموجب هذه المادة تخضع جميع العمليات المنصوص عليها فى المادة الأولى من القانون رقم ٦٦-٤٥٥ لسنة ١٩٦٦ للشهر طبقا للإجراءات التى تحددها اللائحة التنفيذية التى تصدر لهذا الغرض، وبعد خمس سنوات من صدور لائحة ١٩٦٧ صدرت اللائحة رقم ٧٢-٦٦٥ بتاريخ ٤ يوليو لسنة ١٩٧٢ الخاصة بشهر عمليات التأجير التمويلى للمنقولات والعقارات". انظر : هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٦٥، ص ١٧٣ وما بعدها.

(2) Cass. Com. 29 avril 1997, R. des Huissiers et de justice, op. cit., n°97-1382.

(٣) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، رقم ٥٠، ص ٨٣؛ فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ١١٥، ١١٦.

(٤) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، رقم ٥١، ص ٨٤؛ فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ١١٦ وما بعدها؛ هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٦٤، ص ١٧٢ وما بعدها.

المؤجر طوال مدة عقد الإيجار، فإن حيازة المشروع المستفيد لهذا الأصل تخلق وضعاً ظاهراً يوحى للغير بملكيته للأصل الإنتاجى محل عقد التأجير التمويلى[١]. ويترتب على ذلك أن يمنح الغير المشروع المستفيد ائتماناً اعتماداً على أن هذا الأصل يدخل فى ضمانه العام ويمكنه التنفيذ عليه وتكون الطامة الكبرى عندما يكتشف أنه غير مملوك له[٢]. لذلك نظمت المادة الثالثة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥[٣] المنظم لعقد التأجير التمويلى شهر عقود التأجير التمويلى دون تفرقة بين شهر عقود التأجير التمويلى للمنقولات وشهر عقود التأجير التمويلى للعقارات[٤] كما فعل المشرع الفرنسى، وسنعرض لإجراءات الشهر التى نص عليها المشرع المصرى على النحو التالى :

**أولاً : قيد عقود التأجير التمويلى فى سجل العقود لدى مصلحة الشركات :**

**فائدة إشهار العقد :**

---

(١) "هذه العملية تخلق وضع ظاهر يخدع المتعاملين مع المستأجر " انظر :
"L'opération crée une situation pouvant tromper ceux qui traitent avec le locataire, en raison de l'apparence qui en résulte (acquéreur du bien, créanciers..." P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op. cit., p. 13.

(٢) انظر : رياض فخرى، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلى، المرجع السابق، ص ٣٧٩.

(٣) نصت المادة الثالثة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ على أن: "تعد الجهة الإدارية المختصة (مصلحة الشركات) سجلاً لقيد المؤجرين، كما تعد سجلاً آخر لقيد عقود التأجير التمويلى التى تبرم أو تنفذ فى مصر، أو يكون أحد أطرافها مقيماً فيها، وعقود البيع التى تتم استناداً إليها. وكذلك أى تعديل لهذه العقود، ويجب أن يتضمن القيد تحديد المال المؤجر وبيان أطراف العقد وصفاتهم بالنسبة لهذا المال ومدة التعاقد والبيانات الواردة فى عقود البيع. وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون أحكام وإجراءات القيد فى السجلين المشار إليهما والمستندات والأوراق والبيانات التكميلية الأخرى التى يتطلبها القيد وإجراءات تعديل القيد أو إلغائه كما تحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون رسم القيد فى سجل المؤجرين بما لا يجاوز ثلاثة آلاف جنيه، ورسم تعديله بما لا يجاوز ألف جنيه وتحدد رسم القيد فى سجل العقود بألا يجاوز خمسين جنيهاً، كما تحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون رسم طلب صور من القيد من السجلين المشار إليهم والتعديلات الواردة عليه به بما لا يجاوز عشرين جنيهاً. ويكون لكل شخص طلب صورة من بيانات القيد فى السجلين المشار إليهم بعد أداء الرسم المقرر" الجريدة الرسمية، العدد ٢٢ (مكرر) فى ٢ يونية لسنة ١٩٩٥

(٤) انظر : عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، فقرة ٥١ وما بعده، ص ٨٥ وما بعدها

٢٢٦ـ قد يتطلب المشرع "إشهار بعض العقود لما يترتب عليه من آثار هامة كالتصرفات العقارية، وبعض المنقولات ذات الطبيعة الخاصة كالسفن والطائرات. حتى يعلم الغير بوجود هذه العقود ويكون على بينة من أمره إذا أراد التعامل مع أحد أطرافها" [١]. ومن بين هذه العقود عقد التأجير التمويلي، إذ إن حيازة المشروع المستفيد (المستأجر) للأصول الإنتاجية محل عقد التأجير التمويلي خاصة المنقولات تخلق وضعا ظاهرا يوحي للغير بملكيته لهذه الأصول [٢]، الأمر الذى يترتب عليه انخداع الغير فى هذا المظهر والتعامل مع المشروع المستفيد (المستأجر) ومنحه ائتماناً اعتقاداً منهم أن هذه الأصول تدخل فى ضمانه العام [٣]. من هنا نص المشرع المصرى أسوة بالمشرع الفرنسى على ضرورة شهر عقد التأجير التمويلي وحدد كيفية هذا الشهر بهدف حماية الغير ممن يتعاملون مع المشروع المستفيد (المستأجر) [٤] الذين ينخدعون بحالة اليسار الظاهر، "عن طريق رد الوضع الظاهر الناتج عن حيازة المشروع المستفيد للأصل" [٥] وبيان حقيقة حيازة المستأجر للمال محل عقد التأجير التمويلي بأنه يحوز هذا المال حيازة عرضية بصفته مستأجراً لها وليس مالكاً.

وتزداد أهمية شهر عقد التأجير النمويلي فى الصورة الثالثة للتأجير التمويلي وهى التأجير التمويلي اللاحق[٦]، إذ تبدو خطورة هذه الصورة فى

---

(١) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي، المرجع السابق، رقم ٥١، ص ٨٤.

(٢) انظر : رياض فخرى، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلي، المرجع السابق، ص ٣٧٨.

(٣) انظر : أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلي...، المرجع السابق، ص ٨٢ وما بعدها؛ عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي، المرجع السابق، رقم ٥١، ص ٨٥؛ محمد بهجت عبد الله قايد، عمليات البنوك والإفلاس وفقا لقانون التجارة رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩، دار النهضة العربية، ٢٠٠٠، طـ ٢ ، رقم ٢٣١، ص ١٩٦.

(٤) وبالتالى لا يحتج على المؤجر بعقود المستأجر مع الغير. انظر :
CA. Dijon. 15 fév. 1994, R. des Huissiers et de justice, op. cit., n° 94-829 ; Cass. Com. 24 mai. 1994, R. des Huissiers et de justice, op. cit., n° 94-1155.

(٥) هانى محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي...، المرجع السابق، رقم ١٦٧، ص ١٧٥.

(٦) راجع ما سبق بخصوص التأجير التمويلي اللاحق، ومبررات اللجوء إليه، رقم ٨٩، ص ١٠٤ وما بعدها.

أن المشروع المستفيد يكون مالكا للأصل محل عقد التأجير من البداية، ولكن نظرا لمروره بظروف طارئة وحاجته إلى سيولة نقدية يقوم ببيع الأصل الإنتاجي الذى يملكه إلى شركة التأجير التمويلي ويحصل على ما يحتاج إليه من سيولة نقدية وفى ذات الوقت يحتفظ بحق الانتفاع بهذا الأصل؛ إذ يشترط فى عقد بيعه الأصل لشركة التأجير أن تقوم الأخيرة بتأجير هذا الأصل إليه [١]. وتكمن هنا أهمية شهر العقد لأن الغير يعتقد أن الأصل الإنتاجي الذى فى حيازة المشروع المستفيد مملوك له ويدخل فى ضمانه العام، فيقوم الشهر هنا ببيان حقيقة حيازة المشروع المستفيد لهذا الأصل بأنه يحوزه على سبيل الإيجار وبالتالى يكون الغير على بينة من أمره إذا أراد التعامل معه[٢].

ونظرا لاختيار وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية لمصلحة الشركات لتكون الجهة المختصة بتنفيذ أحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى، فقد اتخذت تلك المصلحة الإجراءات اللازمة لتلقى طلبات القيد بسجل المؤجرين وطلبات قيد عقود التأجير التمويلى بسجل العقود وأنشأت إدارة عامة متخصصة تحت مسمى الإدارة العامة للتأجير التمويلى، وقامت بتشكيل لجنة من أساتذة فى القانون المدنى والتجارى لوضع صياغة قانونية سليمة لنماذج عقود التأجير التمويلى ولكافة طلبات القيد سواء طلب قيد عقد تأجير تمويلي أو طلب قيد عقد بيع استنادا إلى عقد تأجير تمويلى، أو طلب قيد الأشخاص الاعتبارية وهذه النماذج مصممة على نظام ملء الفراغات. وسوف نعرض لتلك الطلبات بالتفصيل فى ملحق الرسالة. كما أعدت تلك المصلحة دليلاً للمستثمر يرشد المستثمر إلى كيفية القيد بسجل المؤجرين التمويليين وسجل العقود[٣]. وسنعرض فيما يلى لسجل قيد العقود.

---

(١) هانى محمد دويدار. النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٦٧، ص ١٧٥.

(٢) انظر: عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٥١، ص ٨٤؛ فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، ص ١١٩

(٣) انظر: دليل المستثمر للقيد فى سجل المؤجرين التمويليين وسجل عقود التأجير التمويلى، مصلحة الشركات، المرجع السابق، ص ١٢

**سجل قيد العقود المعد لدى مصلحة الشركات :**

٢٢٧ـ لقد نظمت المادة الثالثة[١] من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلي شهر عقود التأجير التمويلي بقولها: "تعد الجهة الإدارية المختصة (وهى مصلحة الشركات) سجلا لقيد المؤجرين، كما تعد سجلا آخر لقيد عقود التأجير التمويلي التى تبرم أو تنفذ فى مصر، أو يكون أحد أطرافها مقيما فيها، وعقود البيع التى تتم استنادا إليها، وكذلك أى تعديل لهذه العقود. ويجب أن يتضمن القيد تحديد المال المؤجر وبيان أطراف العقد وصفاتهم بالنسبة لهذا المال ومدة التعاقد والبيانات الواردة فى عقود البيع"، كما نصت الفقرة الثانية من المادة سالفة الذكر على أن: "تحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون أحكام وإجراءات القيد فى السجلين المشار إليهما (سجل المؤجرين، وسجل العقود) والمستندات والأوراق والبيانات التكميلية الأخرى التى يتطلبها القيد وإجراءات تعديل القيد أو إلغائه".

وقد اختار وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية، باعتباره الجهة الإدارية المختصة بإعداد سجل المؤجرين وسجل العقود طبقا للمادة الثالثة سالفة الذكر، مصلحة الشركات لتكون الجهة الإدارية المختصة بتنفيذ أحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلي، فصممت تلك المصلحة سجل العقود بحيث يشتمل على فرعين : الأول، تم تخصيصه لقيد عقود التأجير التمويلي التى تبرم أو تنفذ فى مصر أو التى يكون أحد أطرافها مقيما فيها. والثانى، خصص لقيد عقود البيع، والتنازل الذى يصدر من المؤجر أو المستأجر عن عقود التأجير التمويلي المقيدة فى السجل، والتعديل، والعقود المتفرعة الأخرى. وتشتمل هذه السجلات على جميع البيانات المتعلقة بأطراف العقد[٢] وبالمال المؤجر بشكل يسمح لمن يطلع عليها بمعرفة كل شئ يتعلق بالأصل المؤجر.

---

(١) تنص الفقرة الثالثة من المادة الثالثة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ على أن "تحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون رسم القيد فى سجل العقود بألا يجاوز خمسين جنيها، وكذلك رسم طلب صور من القيد من السجل المشار إليه والتعديلات الواردة به بما لا يجاوز عشرين جنيها، ويكون لكل شخص طلب صورة من بيانات القيد فى السجل المشار إليه بعد أداء الرسم المقرر". الجريدة الرسمية، العدد ٢٢ (مكرر) فى ٢ يونية لسنة ١٩٩٥، ص ٤.

(٢) انظر : دليل المستثمر للقيد فى سجل المؤجرين التمويليين وسجل عقود التأجير التمويلي، مصلحة الشركات، المرجع السابق، ص ١٣.

وحيث إن المادة سالفة الذكر قد أوجبت أن ينصب القيد على بيان المال المؤجر من حيث كونه منقولاً أو عقاراً، وطرفي العقد وصفة كل منهم بالنسبة لهذا المال أي تحديد من هو المؤجر المالك، ومن هو المستأجر الحائز، والمدة المتفق عليها للعقد[١] "والبيانات الواردة في عقود البيع التي تبرم استناداً إلى عقود التأجير التمويلي" [٢]، فإن مصلحة الشركات قد أعدت نموذجاً لعقد التأجير التمويلي يشتمل على كافة البيانات المتعلقة بطرفي العقد (المؤجر والمستأجر)، وتحديد نوع المال محل عقد التأجير التمويلي، وحقوق والتزامات كل من المؤجر والمستأجر، ونظام التأمين على المال المؤجر، وحالات فسخ العقد، وحالات التنازل عن العقد، واختصاص المحاكم أو التحكيم في الفصل في المنازعات [٣].

وتختص مصلحة الشركات كذلك، باعتبارها الجهة الإدارية المختصة بتنفيذ أحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥، بمراجعة طلبات القيد في سجل العقود طبقاً للفقرة الثالثة من المادة السادسة من اللائحة التنفيذية للقانون سالف الذكر التي تنص على أن: "تتولى المصلحة مراجعة طلبات القيد في هذين السجلين (سجل قيد المؤجرين، وسجل قيد العقود) ومراجعة العقود المطلوب قيدها وكافة المستندات المتصلة بها وما يرد عليها من تعديلات طبقاً لأحكام القانون وهذه اللائحة، وللمصلحة أن تستعين بمن تراه من ذوي الخبرة في هذا الشأن" [٤].

**إجراء القيد في السجل :**

٢٢٨- نصت المادة الثامنة عشرة من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ على أن: يُقدم طلب قيد عقد التأجير التمويلي (بسجل العقود على النموذج الذي أعدته مصلحة الشركات لذلك)، من طالب القيد أو

---

(١) انظر : رياض فخري، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلي، المرجع السابق، ص ٣٨٥.

(٢) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي...، المرجع السابق، رقم ٥٢، ص ٨٦؛ محمد بهجت عبد الله قايد، عمليات البنوك والإفلاس...، المرجع السابق، رقم ٢٣٢، ص ١٩٧ رياض فخري، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلي، المرجع السابق، ص ٣٨٦.

(٣) دليل المستثمر للقيد في سجل المؤجرين التمويليين وسجل عقود التأجير التمويلي، مصلحة الشركات، المرجع السابق، ص ١٣؛ ولمزيد من التفاصيل حول هذا النموذج راجع ملحق الرسالة.

(٤) الوقائع المصرية، العدد ٢٩١ (تابع) في ٢١ ديسمبر لسنة ١٩٩٥، ص ٨.

وكيله أو الممثل القانونى للشخص الاعتبارى من أصل وصورة، متضمنا البيانات الآتية :

أ- اسم طالب القيد والاسم التجارى والسمة التجارية إن وجدت.

ب- البيانات الدالة على شخصية كل طرف من أطراف العقد وعلى الأخص صفته واسمه ولقبه وسنه وجنسيته ومحل إقامته، وإذا كان أحد الأطراف شخصاً اعتبارياً يبين شكله القانونى وسند إنشائه واسم ممثله ونوع النشاط الذى يقوم به.

ج- بيان عن المال المؤجر (أى نوع المال)، فإذا كان عقاراً يبين موقعه ومساحته وحدوده ويذكر اسم الناحية والحوض ورقم القطعة فى الأراضى الزراعية ويبين اسم القسم والشارع والحارة والرقم فى الأراضى الفضاء والعقارات المبنية إن وجد ويوصف المال ويذكر نظام تسليمه إذا كان منقولاً.

د- نظام التأمين على المال المؤجر إن وجد.

هـ- بيانات خاصة عن النشاط الذى يستخدم فيه المال من حيث طبيعته ونوع الإنتاج.

و- الأحكام المنظمة لتملك المستأجر للمال المؤجر.

ز- تاريخ بدء سريان العقد ومدته".

يتضح من نص المادة سالفة الذكر أن طلب القيد بسجل العقود لدى مصلحة الشركات يجب أن يكون مستوفى كل البيانات المتعلقة بطرفى العقد وصفة كل منهم بالنسبة للمال من حيث كونه مؤجراً أو مستأجراً، كما يجب أن يشتمل الطلب على كافة البيانات المتعلقة بالمال محل العقد من حيث كونه منقولاً أو عقاراً، وكذلك نوعية النشاط الذى يستخدم فيه. ومن المقرر أنه يجب أن يكون لمباشرة نشاط إنتاجى كما سبق القول، وجدير بالذكر أن النموذج المعد من قبل مصلحة الشركات مصمم على نظام ملء الفراغات.

٢٢٩- كما نصت المادة التاسعة عشرة من اللائحة التنفيذية[١] للقانون سالف الذكر على أن: "يرفق بطلب القيد فى سجل العقود المستندات الآتية :

---

(١) الوقائع المصرية، العدد ٢٩١ (تابع) فى ٢١ ديسمبر لسنة ١٩٩٥، ص ١٢؛ دليل المستثمر للقيد فى سجل المؤجرين التمويليين وسجل عقود التأجير التمويلى، مصلحة الشركات، المرجع السابق، ص ١٠.

أ- صورة عقد التأجير التمويلى وفقاً للنماذج التى تعدها مصلحة الشركات.
ب- المستندات التى تحدد مالك المال المؤجر.
ج- أصل إيصال سداد رسم القيد (وقدره خمسون جنيه مصرياً).
د- صورة البطاقة الضريبية لطالب القيد".

ونصت المادة السابعة عشرة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى على أنه: "على المؤجر فى الحالات المنصوص عليها فى المادتين السابقتين اتخاذ إجراءات التأشير بالتنازل فى سجل قيد عقود التأجير التمويلى لدى الجهة الإدارية المختصة وذلك طبقاً للقواعد والإجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون. ولا يجوز الاحتجاج على الغير بالتنازل إلا من تاريخ التأشير به طبقاً لأحكام الفقرة السابقة".

يتضح من نص المادة سالفة الذكر أن المؤجر هو الذى يلتزم باتخاذ إجراءات التأشير بالتنازل فى سجل قيد العقود لدى مصلحة الشركات "باعتباره صاحب المصلحة فى ذلك" [1]؛ إذ لا يجوز له الاحتجاج بالتنازل على الغير إلا من تاريخ التأشير به كما يتضح من نص الفقرة الثانية من المادة سالفة الذكر. ويجوز الاتفاق بين الطرفين على تحميل المستأجر بهذا الالتزام [2].

**الآثار القانونية المترتبة على قيد عقد التأجير التمويلى فى سجل العقود :**

٢٣٠- نصت المادة السادسة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ على أنه: " مع عدم الإخلال بما يكون للدولة من حقوق، فإنه اعتباراً من تاريخ القيد لا يجوز للمستأجر أو الغير الاحتجاج على المؤجر بأى حق يتعارض مع بيانات عقد التأجير التمويلى التى قيد بها طبقاً لأحكام المادة الثالثة من هذا القانون".

ويتضح من نص المادة السابقة أن قيد عقد التأجير التمويلى فى سجل العقود لدى مصلحة الشركات يترتب عليه أن يصبح هذا العقد وكل البيانات الواردة فيه حجة على الكافة، وبالتالى يجوز للمؤجر الاحتجاج بعقد

---

(١) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٥٣، ص ٨٨.
(٢) انظر المرجع السابق، نفس الموضع.

التأجير التمويلى وشروطه وكافة بيانات هذا العقد التى حددتها المادة الثالثة من هذا القانون أو المادة الثامنة عشرة من اللائحة التنفيذية لـه فـى مواجهة الغير [١]. ومؤدى ذلك أنه "يجوز لدائنى المؤجر التنفيذ علـى المـال المؤجـر تحت يد المستأجر باعتباره مملوكاً لمدينهم (المؤجر) ويدخل ضمن الضمان العام لهم" [٢]. كما أن قيد عقد التأجير التمويلى يدل علـى أن المـال المؤجـر مملوك للمؤجر وبالتالى يمكنه استرداد هذا المال فى حالة إفلاس المستأجر من تفليسته ويتجنب الدخول فى قسمة الغرماء [٣].

أما بالنسبة لدائنـى المسـتأجر فيترتب علـى قيد العقد طبقاً للمادة الثالثـة مـن القـانون سـالف الذكـر حرمانـهم مـن توقيـع الحجـز علـى المـال المؤجر اعتقاداً منهم أنه مملوك لمدينهم المسـتأجر؛ إذ بقيـد العقد تكون قد تحققت الحكمة من إشهاره وهى إعلام الغير بحقيقة وضع يد المستأجر على المال المؤجر وبالتالى يحتج بـهذا العقـد فـى مواجهتـهم، وخاصـة أنـه طبقـاً للفقرة الرابعة من المادة الثالثة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ يجوز لكل شخص طلب صورة من بيانات القيد فـى سجل قيـد المؤجريـن وسـجل قيـد العقود بعد أداء الرسم المقرر [٤].

وتنص الفقرة الأولى من المادة الثانية عشـرة مـن القـانون رقـم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ على أن: "يظل المال المنقول المؤجـر محتفظـاً بطبيعتـه حتـى ولو كان المستأجر قد ثبته أو ألحقه بعقار". ويتضح من نص تلـك المـادة أن المنقول المؤجر "لا يتحول إلى عقار بالتخصيص بل يظل محتفظاً بطبيعتـه التى قيد بها فى سجل العقود" [٥].

---

(١) حول نفاذ عقد التأجير التمويلى فى حق الغير انظر : أسـامة أبـو الحسـن مجـاهد، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٧٤ وما بعدها.

(٢) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلـى...، المرجـع السـابق، رقـم ٥٤، ص ٨٩.

(٣) محمد بهجت عبد الله قـايد، عمليـات البنـوك والإفـلاس...، المرجـع السـابق، رقـم ٢٣٢، ص ١٩٧.

(٤) وقد حصلت من مصلحة الشركات على صورة مـن سـجل المؤجريـن بالشـركات التى تعمل فى مجال التأجير التمويلى بعد سداد الرسم وسوف نعرضها فى ملحـق الرسالة.

(٥) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلـى...، المرجـع السـابق، رقـم ٥٤، ص ٨٩.

ولما كانت الحكمة من قيد عقد التأجير التمويلي بسجل العقود هي إعلام الغير بحقيقة وضع يد المستأجر على المال المؤجر والاحتجاج بهذا العقد في مواجهة الغير، فقد نص المشرع في المادة الثالثة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ على قيد أي تعديل يطرأ على هذا العقد، حتى يعلم الغير بما يطرأ على العقد من تعديلات. ولذا نص في الفقرة الثانية من المادة السابعة عشرة من القانون سالف الذكر[١] على عدم جواز الاحتجاج على الغير بالتنازل عن عقد التأجير التمويلي إلا من تاريخ قيد التنازل أو التأشير به في سجل العقود لدى مصلحة الشركات[٢]. وجدير بالذكر أن التأشير يتم في صحيفة القيد ذاتها مع ضرورة الإشارة في هامش السجل إلى تاريخ ورقم إيداع طلب التأشير بالتعديل والمستند المؤيد له، كما أن التأشير يتم مقابل رسم قدره عشرة جنيهات مصرية [٣].

**الجزاء المترتب على عدم قيد عقد التأجير التمويلي بسجل العقود [٤] :**

٢٣١- "لما كان الهدف من إشهار عقد التأجير التمويلي، بقيده في سجل العقود" [٥]، هو إعلام الغير بوجود هذا العقد والاحتجاج به في

---

(١) نصت المادة السابعة عشرة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ على أنه "على المؤجر في الحالات المنصوص عليها في المادتين الخامسة عشرة والسادسة عشرة من القانون اتخاذ إجراءات التأشير بالتنازل في سجل قيد عقود التأجير التمويلي لدى الجهة الإدارية المختصة وذلك طبقاً للقواعد والإجراءات التي تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون. ولا يجوز الاحتجاج على الغير بالتنازل إلا من تاريخ التأشير به طبقاً لأحكام الفقرة السابقة" الجريدة الرسمية، العدد ٢٢ (مكرر) في ٢ يونيو لسنة ١٩٩٥، ص ٨.

(٢) انظر : عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي...، المرجع السابق، رقم ٥٤، ص ٩٠.

(٣) دليل المستثمر للقيد في سجل المؤجرين التمويليين وسجل عقود التأجير التمويلي، مصلحة الشركات، المرجع السابق، ص ١١.

(٤) "الجزاء هو عدم الاحتجاج بأي حقوق على المال المؤجر من قبل المستأجر تجاه المؤجر ومن ضمنها حقوق دائني المستأجر" انظر :
Cass. Com. 29 avril 1997, R. des Huissiers et de justice, op. cit., n°97-1382 . En application de l'article 8 du décret du 4 juillet 1972, l'entreprise de crédit-bail ne peut, dans le cadre de la procédure collective ayant abouti à la liquidation judicaire de son client, revendiqué la propriété du bien, objet de l'opération, lorsque la publication du contrat de crédit-bail indique, au titre de l'identité du crédit-preneur, l'enseigne sous laquelle ce dernier exerce son activité....; P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op. cit., p. 14.

(٥) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي...، المرجع السابق، رقم ٥٥، ص ٩٠

مواجهتهم[١]؛ فإن قيد عقد التأجير التمويلى بسجل العقود لا يعد ركناً من أركان ذلك العقد، ولذا لا يترتب على عدم القيد بطلان العقد وإنما يظل العقد صحيحاً منتجاً لآثاره بين طرفيه فقط، ويجوز قيده فى أى وقت واعتبارا من تاريخ القيد يكون حجة على الغير[٢]. إذن الجزاء على عدم القيد ينحصر فى عدم الاحتجاج بهذا العقد وما يرد به من بيانات على الغير[٣] من "دائنى المستأجر ودائنى المؤجر والخلف الخاص لكل منهما" [٤]. ويتضح مما سبق أنه فى حالة عدم القيد يجوز لدائنى المشروع المستفيد (المستأجر) التنفيذ على المال محل عقد التأجير التمويلى باعتباره داخلاً فى الضمان العام لهم، عكس دائنى شركة التأجير التمويلى (المؤجر) الذين لا يجوز لهم التمسك باعتبار المال المؤجر من الضمان العام لهم وبالتالى لا يجوز لهم التنفيذ عليه، مع مراعاة ضرورة حماية الغير حسن النية [٥] الذى لا يعلم بوجود هذا العقد. أما إذا كان يعلم بوجود هذا العقد اعتبر سئ النية وسرى العقد فى مواجهته على أساس أن "الغش يفسد كل شئ، والأصل هو حسن النية ومن يدعى غير ذلك يقع عليه عبء الإثبات" [٦].

---

(١) انظر : أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، هامش رقم ١١٦، ص ٨٢.

(٢) انظر: عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٥٥، ص ٩٠.

(٣) الاحتجاج بعقد التأجير التمويلى فى مواجهة جماعة الدائنين (دائنى المستأجر)، وعدم دخول المال المؤجر فى تفليسة المستأجر. "ولقد أصابت محكمة الاستئناف صحيح القانون عندما استبعدت تطبيق المادة ١١٥ من قانون ٢٥ يناير لسنة ١٩٨٥ المتعلق بالإجراءات الجماعية للدائنين والتصفية والتسوية فى حق المؤجر فى شركة التأجير التمويلى التى أدعت ملكيتها للمال المؤجر محل عقد التأجير التمويلى". انظر :

Cass. Com. 11 fév. 1997, R. des Huissiers et de justice, op. cit., n° 97-1194 : Des contrats de crédit-bail ayant été cédés dans le cadre du plan de cession arrêté a la suite de la mise en redressement judiciaire du crédit-preneur et le crédit-bailleur ayant revendiqué le matériel objet de ces contrats à l'encontre de la liquidation judiciaire du cessionnaire, la cour d'appel, qui constate que ces contrats avaient été poursuivis par l'administrateur du redressement judiciaire du cocontractant initial, en a justement déduit que le crédit-bailleur n'était pas soumis aux dispositions de l'article 115 de la loi du 25 janvier 1985 en ce qui concerne la première procédure collective.

(٤) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٥٥، ص ٩٠.

(5) P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op. cit., p. 14.

(٦) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٥٥، ص ٩٢.

ويعتبر المؤجر هو صاحب المصلحة فى قيد العقد فى سجل العقود حماية لمصالحه ومصالح دائنيه، لذا يحرص على سرعة القيد. ولما كان قيد ما يطرأ على عقد التأجير التمويلى من تعديلات لا يعد ركنا فى العقد، فإن الجزاء على تخلفه ليس البطلان وإنما عدم الاحتجاج بهذا التعديل أو التنازل على الغير [١].

**إلغاء قيد عقد التأجير التمويلى من سجل العقود لدى مصلحة الشركات[٢]:**

٢٣٢- تنص المادة الخامسة والثلاثون من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ على الحالات التى يتم فيها إلغاء قيد عقود التأجير التمويلى من سجل قيد العقود بقولها: "يلغى القيد فى سجل العقود، فى الحالات الآتية : أ- انقضاء مدة العقد دون تجديد. ب- بناء على طلب أطراف العقد. ج- صدور حكم نهائى بالإلغاء. وإذا ألغى القيد، فلا يكون للإلغاء أثر بالنسبة إلى القيود والتسجيلات التى تمت فى الفترة ما بين القيد والإلغاء".

ويتضح من نص المادة السابقة أن المشرع حدد حالات معينة لإلغاء القيد، وقضى بصحة القيود والتسجيلات التى تمت فى الفترة بين القيد والإلغاء وترتيبيا لآثارها، وذلك "حماية لمصلحة الغير حسن النية الذى تعامل مع طرفى العقد (المؤجر والمستأجر)" [٣] بناء على البيانات المدرجة بسجل العقود.

وحيث إن المشرع المصرى لم يحدد مدة معينة يسقط بعدها قيد عقد التأجير التمويلى فى سجل قيد العقود، عكس المشرع الفرنسى الذى نص فى الفقرة الرابعة من المادة الأولى من القانون رقم ٦٦-٤٥٥ لسنة ١٩٦٦ على صلاحية القيد بالنسبة لعقود التأجير التمويلى للمنقولات لمدة خمس سنوات فقط بعدها يسقط القيد إذا لم يجدد [٤]، فإن قيد عقد التأجير التمويلى طبقاً للقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ يظل صالحاً طوال مدة العقد.

---

(١) انظر : عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي، المرجع السابق، رقم ٥٥، ص ٩٢؛ محمد بهجت عبد الله قايد، عمليات البنوك والإفلاس...، المرجع السابق، رقم ٢٣٢، ص ١٩٧.

(٢) انظر دليل المستثمر للقيد فى سجل المؤجرين التمويليين وسجل عقود التأجير التمويلى، مصلحة الشركات، المرجع السابق، ص ١١.

(٣) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، رقم ٥٧، ص ٩٣.

(٤) انظر : هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى . .، المرجع السابق، رقم ١٨٦، ١٩٠.

**الخلاصة:**

٢٣٣- يتضح مما سبق أن "المشرع المصرى لم يفرق بين إشهار عقود التأجير التمويلى للمنقولات وعقود التأجير التمويلى للعقارات، وإنما أخضعها جميعاً لإجراءات قيد موحدة، وذلك عكس المشرع الفرنسى الذى أخضع عقود التأجير التمويلى للعقارات لإجراءات تختلف عن عقود التأجير التمويلى للمنقولات" [١]. وسنعرض بالتالى موقف القانون الفرنسى على النحو التالى :

## المطلب الثانى
## شهر عقد التأجير التمويلى فى القانون الفرنسى

٢٣٤- لما كانت حيازة المشروع المستفيد للأصل المؤجر تخلق وضعاً ظاهراً يوحى للغير بملكيته لهذا الأصل [٢]، فإنه يترتب على ذلك أن يمنح الغير المشروع المستفيد ائتماناً اعتماداً على أن هذا الأصل يدخل فى ضمانه العام ويمكنه التنفيذ عليه. ويساعد فى خلق هذا المظهر أن المشروع المستفيد لا يقيد الأصل الإنتاجى محل عقد التأجير التمويلى "فى جانب الأصول ولا فى جانب الخصوم وإنما يقيد أقساط الأجرة الناشئة عن عقد التأجير التمويلى فى حساب الاستغلال العام، لخصمها من وعائه الضريبى. لذا لم يكن الإطلاع على ميزانية المشروع المستفيد، يسمح بمعرفة حقيقة الأعباء المالية التى يتحملها المشروع المستفيد" [٣]. "لذا أضافت المادة الثانية من لائحة ١٩٦٧ مادة جديدة لقانون ١٩٦٦، صارت المادة الأولى ثالثاً من هذا القانون، وبموجب هذه المادة تخضع جميع العمليات المنصوص عليها فى المادة الأولى من القانون رقم ٦٦-٤٥٥ لسنة ١٩٦٦ للشهر طبقاً للإجراءات التى تحددها اللائحة التنفيذية التى تصدر لهذا الغرض ووضعت هذه اللائحة الجزاء على عدم الشهر وهو عدم نفاذ التصرف فى مواجهة الغير، وبعد خمس سنوات من صدور لائحة ١٩٦٧

---

(١) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، هامش رقم ١، ص ٨٥.

(2) P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op. cit., p. 13.

(٣) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٦٤، ص ١٧٢ وما بعدها

صدرت اللائحة رقم ٧٢-٦٦٥ بتاريخ ٤ يوليو لسنة ١٩٧٢ الخاصة بالشهر القانونى لعمليات التأجير التمويلى للمنقولات والعقارات[١] والشهر المحاسبى" [٢].

**"مدى فاعلية أحكام الشهر" [٣] :**

٢٣٥- من المقرر أن عقود التأجير التمويلى فى بداية الأمر كانت تلقى على عاتق المشروع المستفيد (المستأجر) التزامين يتم من خلالهما إعلام الغير بحقيقة وضع يده على الأصل الإنتاجى وملكية شركة التأجير التمويلى (المؤجر) له، يتمثل الأول، فى الالتزام بوضع لوحة معدنية على الأصل المؤجر تفيد ملكية شركة التأجير التمويلى له[٤] وأن حيازته له هى حيازة عرضية بوصفه مستأجرا له، مع تحمله مصاريف وضع تلك اللوحة والتزامه بالمحافظة عليها طوال مدة العقد. ولكن هذه الوسيلة قد لا تكون فعالة فى تحقيق الغرض منها إذا امتنع المشروع المستفيد عن وضع تلك اللوحة أو قام برفعها بعد فترة من على الأصل [٥]، كما أنه لا يوجد جزاء يوقع على المستأجر فى حالة إخلاله بهذا الالتزام، وبالتالى فلا تعدو هذه الوسيلة من وسائل الشهر سوى قرينة بسيطة على علم الغير بملكية شركة التأجير التمويلى (المؤجر) للأصل المؤجر وقابلة لإثبات العكس بأن يثبت الغير أنه لم ير اللوحة أو لم يستطع قراءتها [٦]. ويترتب على ذلك "أن العقد

---

(1) "L'ordonnance du 28 sept. 1967 a posé le principe d'une publicité des opérations de crédit-bail, réglementée par le décret du 4 juillet 1972. Elle fait, à l'initiative du crédit-bailleur, sur un registre spécial tenu au greffe du tribunal de commerce de l'établissement utilisateur (pour les meubles)..." P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op. cit., p. 13 et s.

(٢) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى ...، المرجع السابق، رقم ١٦٥، ص ١٧٣ وما بعدها.

(٣) المرجع السابق، رقم ١٧٠، ص ١٧٧.

(٤) المرجع السابق، نفس الموضع؛ رياض فخرى، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلى، المرجع السابق، ص ٣٧٩.

(5) N'DIZI, La place du crédit-bail dans le financement des entreprises en France 1969-1980, th. 3ème cycle, économie de la production, Toulouse I, 1984, p. 181.

مشار إليه فى هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، هامش رقم ١، ص ١٧٨.

(٦) انظر: رياض فخرى، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلى، المرجع السابق، ص ٣٨٠ وما بعدها

إذا كان واردا على منقول مادى فلن يمنع هذا العقد المشترى من التمسك بقاعدة الحيازة فى المنقول سند الحائز"[١]. ويتمثل **الالتزام الثانى**، فى إخطار المشروع المستفيد لمؤجر العقار الذى يمارس نشاطه من خلاله بملكية شركة التأجير التمويلى للمنقول المؤجر تأجيرا تمويليا بالنسبة للتأجير التمويلى للمنقولات، حتى لا يتمسك مؤجر العقار بحق الامتياز على المنقولات الموجودة فى العين المؤجرة "ضماناً لاستيفاء الأجرة"[٢].

ونظراً لأن المشرع الفرنسى قد فرق بين إجراءات شهر عقود التأجير التمويلى للمنقولات، وعقود التأجير التمويلى للعقارات فسنعرض لإجراءات كل منهما على حدة على النحو التالى :

**أولاً : إجراءات شهر عقود التأجير التمويلى الواردة على المنقولات فى القانون الفرنسى[٣]:**

٢٣٦- نصت لائحة ٤ يوليو لسنة ١٩٧٢ فى المواد من ٢ إلى ٩ على إجراءات شهر عقود التأجير التمويلى للمنقولات من حيث القيد، وتعديله، ونفاذه، ومحوه، والجزاء المترتب على تخلف شهر عقد التأجير التمويلى للمنقولات[٤]. وسنعرض لذلك تباعاً فيما يلى :

**إجراء القيد :**

٢٣٧- نصت المادة الثانية[٥] من لائحة ٤ يوليو لسنة ١٩٧٢ على إجراءات قيد عقود التأجير التمويلى للمنقولات؛ إذ يتم قيدها فى سجل خاص معد لذلك "بقلم كتاب المحكمة التجارية أو المحكمة الابتدائية التى

---

(١) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى ...، المرجع السابق، رقم ١٧٢، ص ١٧٨.

(٢) المرجع السابق، رقم ١٧٣، ص ١٧٩.

(٣) على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ١٠٥، ص ١١٢.

(٤) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى ...، المرجع السابق، رقم ١٨١، ص ١٨٦.

(5) Décret n° 72-665 du 4 juillet 1972, Chapitre 1er. Publicité des opérations de crédit-bail en matière mobilière Art. 2 · "Les renseignements prévus à l'article 1er concernant les opérations de crédit-bail en matière mobilière sont publiés, à la requête de l'entreprise de crédit-bail, sur un registre ouvert à cet effet au greffe du tribunal de commerce ou du tribunal de grande instance statuant commercialement. COODE DE COMMERCE 1973-1974 p. 672

تختص بالفصل فى المنازعات التجارية" [١]. ويتم القيد بطلب مقدم من شركة التأجير التمويلى[٢] باعتبارها صاحبة المصلحة فى إعلام الغير بملكيتها للأصول الإنتاجية المؤجرة وأن حيازة المستأجر لها هى حيازة عرضية بصفته مستأجراً. ويجب أن يتضمن طلب القيد كافة البيانات المتعلقة بطرفى العقد من جانب، والبيانات المتعلقة بالأموال محل العقد من جانب آخر[٣].

وقد تولت المادة الثالثة [٤] من لائحة ٤ يوليو لسنة ١٩٧٢ تحديد الاختصاص المحلى "للمحكمة التى يختص قلم كتابها بمسك السجل الخاص بشهر عقود التأجير التمويلى للمنقولات. وقد ميزت هذه المادة بين فرضين: الأول، قيد المشروع المستفيد فى السجل التجارى" [٥]؛ وفى هذه الحالة يتم قيده فى السجل التجارى الذى يقع فى دائرته مركز نشاطه الرئيسى إذا كان تاجراً. والثانى، عدم قيد المشروع المستفيد فى السجل التجارى لكونه غير تاجر كما لو كان مشروعاً زراعياً، وفى هذه الحالة يتم القيد لدى قلم كتاب المحكمة المختصة التى يتم فى دائرتها تنفيذ عقد التأجير التمويلى

---

(١) على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ١٠٥، ص ١١٢؛ هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى ...، المرجع السابق، رقم ١٨٢، ص ١٨٧.

(2) "Par le décret du 4 juillet 1972. Elle se fait, à l'initiative du crédit-bailleur, sur un registre spécial tenu au greffe du tribunal de commerce de l'établissement utilisateur (pour les meubles) P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op. cit., p. 13; Cass. Com. 25 mars 1997, R. des Huissiers et de justice, op. cit., n°97-997.

(٣) انظر : رياض فخرى، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلى، المرجع السابق، ص ٣٨٨.

(4) L'art. 3 du décret n° 72-665 du 4 juillet 1972 : "La publication est requise au greffe du tribunal dans le ressort duquel le client de l'entreprise de crédit-bail est immatriculé à titre principal au registre du commerce. Si le client n'est pas immatriculé au registre du commerce, la publication est requise au greffe du tribunal de commerce ou du tribunal de grande instance statuant commercialement dans le ressort duquel il a l'établissement pour les besoins duquel il a souscrit le crédit-bail" COODE DE COMMERCE 1973-1974 p. 672 et s.

(٥) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى ...، المرجع السابق، رقم ١٨٣، ص ١٨٧؛ رياض فخرى، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلى، المرجع السابق، ص ٣٨٧.

للمنقولات[١]. ولعل الحكمة من تحديد الاختصاص المحلى هى أن يتم الشهر فى مكان "يستطيع فيه الغير العلم بحقيقة حيازة المشروع"[٢] المستفيد للأصول الإنتاجية حتى يكون على بينة من أمره قبل التعامل معه بخصوص هذا المال[٣].

**تعديل القيد :**

٢٣٨- وقد نصت الفقرة الأولى من المادة الرابعة [٤] من لائحة ٤ يوليو لسنة ١٩٧٢ على وجوب التأشير على هامش القيد بأى تعديل يطرأ على العقد [٥]. ومؤدى ذلك أنه يجب على شركة التأجير التمويلى فى حالة التصرف فى المنقول محل عقد التأجير التمويلى أن تؤشر بذلك على هامش قيد العقد فى صحيفة القيد ذاتها وأن تحدد شخص المتصرف إليه[٦]. أما الفقرة الثانية من المادة الرابعة سالفة الذكر فتعرض للفرض الذى يترتب فيه على تعديل عقد التأجير التمويلى "تعديل الاختصاص المتعلق بالإشهار " [٧] الملقى على عاتق شركة التأجير التمويلى وذلك وفقا لفروض التأجير التى نصت عليها المادة الثالثة من اللائحة والتى سبق الإشارة إليها، ففى هذه الحالة يجب على شركة التأجير التمويلى باعتبارها المختصة

---

(١) على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ١٠٦، ص ١١٣؛ فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ١١٩ وما بعدها. هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى....، المرجع السابق، رقم ١٨٣، ص ١٨٨.

(٢) فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ١٢٠.

(٣) انظر : المرجع السابق، نفس الموضع؛ على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ١٠٦، ص ١١٤.

(4) L'art. 4 du décret n° 72-665 du 4 juillet 1972 : "Les modifications affectant les renseignements mentionnés à l'article 1er sont publiées en marge de l'inscription existante. Dans le cas où la modification intervenue implique un changement d'où résulte, selon les distinctions faites à l'article 3, la compétence du greffe d'un autre tribunal, l'entreprise de crédit-bail doit, en outre, faire reporter l'inscription modifiée sur le registre du greffe de ce tribunal" COODE DE COMMERCE 1973-1974 p. 673.

(٥) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى....، المرجع السابق، رقم ١٨٤، ص ١٨٨.

(٦) المرجع السابق، نفس الموضع؛ رياض فخرى، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلى، المرجع السابق، ص ٣٨٨.

(٧) فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ١٢١.

بإجراء القيد، إعادة القيد من جديد على ضوء التعديلات التى طرأت على العقد لدى قلم كتاب المحكمة الجديدة المختصة [١].

**نفاذ القيد :**

٢٣٩- تنص المادة الخامسة من لائحة ٤ يوليو لسنة ١٩٧٢ على أن القيود التى تجرى وفقا لأحكام المادتين الثانية والرابعة منها تكون نافذة من تاريخ إجرائها [٢]. ويتضح من نص تلك المادة سالفة الذكر أن القيد الأصلى لعقد التأجير التمويلى للمنقولات وقيد ما يطرأ عليه من تعديلات سواء كانت تتعلق بأطراف العقد أو بالمنقول محل العقد ينتج آثاره من تاريخ إجرائه [٣]، "وبالتالى يكفى إجراء القيد لتحقيق الهدف من الشهر"[٤]؛ وهى إعلام الغير بملكية شركة التأجير التمويلى للمنقول محل عقد التأجير التمويلى وأن المشروع المستفيد يحوز هذا المنقول حيازة عرضية على سبيل الإيجار. ويجب على شركة التأجير التمويلى، باعتبارها صاحبة المصلحة فى إجراء القيد[٥]، "أن تجدد القيد كل خمس سنوات من تاريخ إجرائه[٦] حتى لا يتعرض هذا القيد للسقوط" [٧].

نخلص مما سبق إلى أن المشرع الفرنسى متفق مع المشرع المصرى فى أن شركة التأجير التمويلى هى التى تقدم طلب القيد باعتبارها صاحبة المصلحة، إلا أنهم مختلفان فيما يتعلق بمدة القيد. فالمشرع المصرى لم يحدد مدة معينة يسقط بعدها قيد عقد التأجير التمويلى. أما

---

(١) انظر : فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ١٢٠؛ على سيد قاسم، الجوانب القانونية...، المرجع السابق، رقم ١٠٦، ص ١١٣.

(2) L'art.5 du décret n° 72-665 du 4 juillet 1972 :"Les inscriptions régulièrement faites en application des articles 2 et 4 prennent effet à leur date". COODE DE COMMERCE 1973-1974 p. 673.

(٣) راجع فى ذات المعنى : هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٨٦، ص ١٨٩.

(٤) المرجع السابق، نفس الموضع.

(٥) انظر : المرجع السابق، نفس الموضع؛ رياض فخرى، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلى، المرجع السابق، ص ٣٩٠.

(٦) فقد ذهب أستاذنا الدكتور فايز نعيم رضوان فى مؤلفه، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ١٢١، إلى أن القيد يظل ساريا دون تحديد لمدة معينة إلى أن يتم محوه وهو بذلك يتفق مع موقف المشرع المصرى.

(٧) على سيد قاسم، الجوانب القانونية...، المرجع السابق، رقم ١٠٧، ص ١١٤.

القانون الفرنسى فحدد مدة القيد بمدة خمس سنوات بعدها يسقط القيد إذا لم تقم شركة التأجير التمويلى بإعادة قيده من جديد على ضوء البيانات التى تم تعديلها فى العقد.

**محو القيد [١] :**

٢٤٠- نصت المادة السادسة من لائحة ٤ يوليو لسنة ١٩٧٢ على أن يتم محو القيد من السجل الخاص بذلك بناءً على اتفاق الأطراف على ذلك أو بموجب حكم قضائى حاز قوة الأمر المقضى[٢]. ويتضح من نص المادة السادسة سالفة الذكر أن قلم الكتاب لا يقوم بمحو القيد من تلقاء نفسه وإنما يقوم بالمحو بناء على اتفاق طرفى العقد على ذلك، أو بناء على حكم قضائى حائز لقوة الأمر المقضى[٣]. كما يسقط القيد بمضى خمس سنوات من تاريخ إجرائه إذا لم يجدد [٤]. "ويجوز لكل ذى مصلحة أن يطلب من قلم الكتاب المختص صورة أو شهادة بيانات بالعقود المقيدة لديه" [٥].

**الجزاء المترتب على عدم اتخاذ إجراءات الشهر :**

٢٤١- لما كان الهدف من شهر عقد التأجير التمويلى هو إعلام الغير بحقيقة الوضع المالى للمشروع المستفيد، حتى يكون الأول على بينة من أمره إذا أراد التعامل معه ولا ينخدع بحالة اليسار الظاهر فيمنحه ائتماناً اعتماداً على أن المال المؤجر مملوك له ويدخل فى الضمان العام له، فقد نصت المادة الثامنة [٦] من لائحة ٤ يوليو لسنة ١٩٧٢ على الجزاء

---

(١) على سيد قاسم، الجوانب القانونية...، المرجع السابق، رقم ١٠٧، ص ١١٤؛ فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ١٢١؛ هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٨٧، ص ١٩١.

(2) L'art.6 du décret n° 72-665 du 4 juillet 1972 :"Les publications sont radiées soit sur justification de l'accord des parties, soit en vertu d'un soit en vertu d'un jugement ou d'un arrêt passé en force de chose jugée" COODE DE COMMERCE 1973-1974 p. 673.

(٣) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٨٧، ص ١٩١.

(٤) على سيد قاسم، الجوانب القانونية...، المرجع السابق، رقم ١٠٧، ص ١١٤.

(٥) المرجع السابق، نفس الموضع.

(6) L'art. 8 du décret n° 72-665 du 4 juillet 1972 : "Si les formalités de publicité n'ont pas été accomplies dans les conditions fixées aux articles 2 à 5, l'entreprise de crédit-bail ne peut, en application de l'article 1er-3 de la loi modifiée du 2 juillet 1966, opposer aux créanciers ou ayants cause à titre onéreux de son client, ses=

المترتب على عدم اتخاذ إجراءات الشهر القانونى بالنسبة لعقود التأجير التمويلى الواردة على المنقولات بقولها: إذا لم تتخذ شركة التاجير التمويلى إجراءات الشهر القانونى طبقاً لأحكام المواد من ٢ : ٥ من اللائحة سالفة الذكر، فإنه طبقاً للفقرة الثالثة من المادة الأولى من القانون رقم ٦٦-٤٥٥ لسنة ١٩٦٦ لا تستطيع شركة التأجير التمويلى الاحتجاج بحقوقها على الأموال التى احتفظت بملكيتها قبل كل من دائنى المشروع المستفيد أو خلفه الخاص الذى تلقى عنه تلك المنقولات بعوض، إلا إذا أقامت الدليل على سوء نية خلفه الخاص (المتصرف إليه بعوض) أو دائنى المشروع المستفيد بأن كان يعلمون بملكية شركة التأجير التمويلى لتلك المنقولات [١]. ويتضح من نص المادة الثامنة سالفة الذكر أن العقد يكون صحيحاً منتجاً لآثاره بين أطرافه، ولكن لا يحتج به فى مواجهة الغير من دائنى المشروع المستفيد [٢] أو خلفه الخاص؛ إذ كان يتعين على شركة التأجير التمويلى، باعتبارها صاحبة المصلحة، أن تتخذ إجراءات الشهر القانونى [٣]، فإذا هى أهملت ولم

---

=droits sur les biens dont elle a conservé la propriété, sauf si elle établit que les intéressés avaient eu connaissance de l'existence de ces droits" COODE DE COMMERCE 1973-1974 p. 673.; P. - M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op. cit., p. 13 et s.

(١) على سيد قاسم، الجوانب القانونية...، المرجع السابق، رقم ١٠٨، ص ١١٥؛ هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٨٨، ص ١٩٢؛ رياض فخرى، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلى، المرجع السابق، ص ٣٩٢.

(2) Cass. Com. 29 avril. 1997, R. des Huissiers et de justice, op. cit., n° 97-1382

(٣) هذا الحكم التجارى فى عدم الاحتجاج على دائنى المستأجر بعقد التأجير التمويلى "إعمالاً لحكم المواد ١١٥ من قانون ٢٥ يناير لسنة ١٩٨٥، والمادة الثامنة من لائحة ٤ يوليو لسنة ١٩٧٢، المتعلقان بنشر عمليات التأجير التمويلى فى مجال المنقولات والعقارات يتضح أن تطلب تسجيل عقد التأجير التمويلى فى السجل المعهود به الى قلم كتاب المحكمة التجارية (سجل قيد العقود)، انما قصد به جعل هذا العقد حجة فى مواجهة دائنى المستأجر فيما يتعلق بالأموال محل عقد التأجير التمويلى. إلا أن هذا ليس شرطاً لقبول دعوى احتفاظها بملكية الشئ من قبل شركة التأجير التمويلى. فوفقاً للحكم المطعون عليه فإن شركة التأجير التمويلى المسماة La société Crédit de l'Est قد أدعت فى ١٢ مايو عام ١٩٩٣ ملكيتها للآلة التى كانت قد أجرتها لشركة Etablissements Colineau التى خضعت لاجراءات التسوية القضائية فى ١٥ أبريل عام ١٩٩٣، ومن أجل رفض طلب ادعاء الملكية فان حكم محكمة الاستئناف قد أسس هذا الرفض على ان شركة التاجير التمويلى (المؤجر) لم تقدم ما يثبت اجرائها للشروط الشكلية الخاصة بشهر عقد التأجير التمويلى فى خلال مدة ثلاث شهور من تاريخ الحكم القاضى ببدء الإجراءات الجماعية للدائنين، ومن ثم فلم يستبين تسجيل هذا العقد=

تتحد اجراءات الشهر فلا يحتج بملكيتها للأموال محل عقد التأجير في مواجهتهم [١]، بشرط ان يكون الغير حسن النية. أما إذا اقامت شركة التاجير التمويلي باعتبارها المدعية فتكون هي المكلفة بالإثبات، الدليل على سوء نية الغير [٢] أى علمه بملكية شركة التأجير التمويلي للأموال المؤجرة احتجت بملكيتها في مواجهته [٣].

وسوف نعرض فيما يلي للمقصود بالغير الذى لا يحتج في مواجهته بملكية شركة التاجير التمويلي المؤجرة للأشياء محل عقد التأجير التمويلي عند عدم اتخاذها إجراءات الشهر [٤]. وسنقسمهم إلى ثلاث فئات على النحو التالي :

---

= بسجل العقود المنصوص عليه في المواد السابقة، وقضاء محكمة الاستئناف بهذا يكون قد خالف ما تقضي به هذه النصوص".

Cass. Com. 25 mars. 1997, R. des Huissiers et de justice, op. cit., n° 97-997 : "Vu les articles 115 de la loi du 25 janvier 1985 et 8 du décret du 4 juillet 1972, relatifs à la publicité des opérations de crédit-bail en matière mobilière et immobilière. La justification de l'inscription du contrat de crédit-bail sur le registre tenu au greffe du tribunal de commerce, nécessaire pour rendre opposables aux créanciers du preneur les droits de l'entreprise du crédit-bail sur les biens faisant l'objet du contrat, n'est pas une condition de recevabilité de l'action en revendication exercée par le crédit-bailleur. Selon l'arrêt attaqué, la société Crédit de l'Est a revendiqué le 12 mai 1993 la propriété d'une machine qu'elle avait donnée en crédit-bail à la société des Etablissements Colineau mise, le 15 avril 1993, en redressement judiciaire. Pour rejeter la demande de revendication, l'arrêt énonce que le crédit-bailleur doit non seulement revendiquer mais également établir son droit de propriété, en apportant la preuve de la publication du contrat de crédit-bail dans le délai préfix de trois mois à partir du jugement ouvrant la procédure collective et relève que la demande, à laquelle était joint le contrat, ne comportait pas l'inscription de celui-ci au registre prévu à cet effet. En statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés".

(1) BEY et GAVALDA, Le crédit bail mobilier, op. cit., p.58.

(٢) انظر : على سيد قاسم، الجوانب القانونية...، المرجع السابق، رقم ١٠٨، ص ١١٥؛ هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي..، المرجع السابق، رقم ١٨٨، ص ١٩١ وما بعدها.

(٣) إذا ثبت علم دائني المستأجر بوجود عقد التأجير التمويلي فإن عقد التاجير التمويلي يحتج به في مواجهتهم بالرغم من عدم اتخاذ إجراءات شهره. لمزيد من التفاصيل راجع في ذلك النقض التجاري :

Cass. Com. 24 mai 1994, R. des Huissiers et de justice, op. cit., n°94-1155.

(٤) على سيد قاسم، الجوانب القانونية...، المرجع السابق، رقم ١١٠، ص ١١٧

## ١- "دائنو المشروع المستفيد (المستأجر)" [١] :

٢٤٢- لما كان الاحتجاج بحق الملكية فى عقد التأجير التمويلى يتوقف على شهر عقد التأجير التمويلى طبقا لإجراءات الشهر القانونى التى نصت عليها لائحة ٤ يوليو لسنة ١٩٧٢. فإنه لا يجوز لشركة التأجير التمويلى الاحتجاج بملكيتها للمال المؤجر فى مواجهة دائنى المستأجر إلا إذا اتخذت إجراءات الشهر بقيد عقد التأجير التمويلى فى سجل العقود لدى قلم كتاب المحكمة التجارية المختصة بذلك، أما إذا لم تتخذ إجراءات الشهر فلا تحتج بعقد التأجير التمويلى فى مواجهة دائنى المستأجر حسن النية الذين لا يعلمون بوجود هذا العقد. أما إذا كان سئ النية، أى يعلم بوجود هذا العقد احتج بهذا العقد فى مواجهته بالرغم من عدم قيده [٢].

ويثور التساؤل عن الحكم فى حالة وجود جماعة الدائنين فى حالة إفلاس المستأجر وكان من بين الجماعة دائنون يعلمون بوجود عقد التأجير التمويلى وملكية شركة التأجير التمويلى للأصول التى فى حيازة مدينهم وآخرون لا يعلمون بذلك. نجيب على ذلك بأنه "إعمالا لمبدأ وحدة إجراءات الإفلاس وعدم تجزئتها أجازت محكمة النقض الفرنسية لأمين التفليسة الذى يمثل جماعة الدائنين التمسك بعدم جواز الاحتجاج بملكية شركة التأجير التمويلى (المؤجر) فى مواجهة جماعة الدائنين [٣] ما دام البعض منهم لا يعلم بوجودها" [٤].

---

(١) على سيد قاسم، الجوانب القانونية...، المرجع السابق، رقم ١١٠، ١١٧.

(٢) انظر : على سيد قاسم، الجوانب القانونية...، المرجع السابق، رقم ١٠٨ وما بعده، ص ١١٥ وما بعدها؛ هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٨١ وما بعده، ص ١٨٦ وما بعدها.

(3) Cass. Com 11 fév 1997, R. des Huissiers et de justice, op cit., n° 97-1194.

(٤) على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ١١٠، ص ١١٨

**٢- مؤجر العقار الذى يمارس فيه المشروع المستفيد (المستأجر) نشاطه[١]:**

٢٤٣- لما كان مؤجر العقار يتمتع بحق امتياز على المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة، فقد أوجب المشرع اتخاذ إجراءات الشهر حتى يحتج على مؤجر العقار بعقد التأجير التمويلى وملكية الشركة المؤجرة للمنقولات الموجودة بالعين. أما إذا لم تتخذ إجراءات الشهر دخل المال المؤجر (المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة) فى امتياز مؤجر العقار ونفذ عليه استيفاء لدين الأجرة [٢]، إلا إذا كان يعلم بوجود عقد التأجير التمويلى وملكية شركة التأجير التمويلى لتلك المنقولات، فى هذه الحالة ينفذ العقد فى مواجهته بالرغم من عدم شهره [٣].

**٣- الخلف الخاص :**

٢٤٤- وهو الذى اشترى المنقولات محل عقد التأجير التمويلى من المشروع المستفيد المستأجر. وقد نصت المادة الثامنة من لائحة ٤ يوليو لسنة ١٩٧٢ على أن: "لشركة التأجير التمويلى (المؤجر) الاحتجاج بملكيتها لتلك المنقولات فى مواجهة الخلف الخاص الذى حصل على هذه المنقولات بمقابل إذا اتخذت إجراءات شهر عقد التأجير التمويلى المنصوص عليها فى المواد ٢ إلى ٥ من تلك اللائحة"، وفى هذه الحالة لا يجوز للخلف الخاص التمسك بقاعدة الحيازة فى المنقول سند الملكية إلا إذا كان حسن النية ولا يعلم بوجود عقد التأجير التمويلى لعدم شهره [٤].

---

(١) على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ١١٠، ص ١١؛ رياض فخرى، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلى، المرجع السابق، ص ٣٧٩.

(٢) انظر : رياض فخرى، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلى، المرجع السابق، ص ٣٨١.

(٣) انظر عبد الرزاق أحمد السنهورى، الوسيط فى شرح القانون المدنى، العقود الواردة على الانتفاع بالشئ...، المرجع السابق جـ ٦، رقم ٣٥٧؛ على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ١١٠، ص ١١٨؛ هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى ، المرجع السابق، رقم ١٨٨، ص ١٩٣.

(٤) انظر هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى ، المرجع السابق، رقم ١٨٨، ص ١٩٢؛ على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ١١٠، ص ١١٩

**ثانياً : إجراءات شهر عقود التأجير التمويلي الواردة على العقارات في القانون الفرنسي :**

٢٤٥- تضمنت المادتان العاشرة والحادية عشرة من لائحة ٤ يوليو لسنة ١٩٧٢ قواعد شهر عقود التأجير التمويلي الواردة على العقارات(١) على النحو التالي : نصت المادة العاشرة من لائحة ٤ يوليو لسنة ١٩٧٢(٢) على أن: "العقود المشار إليها في الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٦٦-٤٥٥ الصادر في ٢ يوليو لسنة ١٩٦٦ (وهي عقود التأجير التمويلي العقاري) تخضع وجوبياً للشهر في سجل الرهون الرسمية طبقاً للأحكام الواردة في المادتين الثامنة والعشرين والسابعة والثلاثين من لائحة ٤ يناير لسنة ١٩٥٥" (٣). وهذه اللائحة الأخيرة متعلقة بالشهر العقاري(٤). ويتضح من نص المادة العاشرة سالفة الذكر أنه يجب شهر عقود التأجير التمويلي التي يكون محلها عقارات، وكذلك عقود التأجير التمويلي اللاحق إذا كانت واردة على عقارات(٥)، ويعتبر ذلك "تطبيقاً للقواعد العامة التي تقضي بوجوب شهر التصرفات الواردة على العقارات" (٦).

---

(١) هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي ...، المرجع السابق، رقم ١٨٩، ص ١٩٣.

(2) L'art. 10 du décret n° 72-665 du 4 juillet 1972 : "Les contrats visés à l'article 1er (2°) de la loi précitée du 2 juillet 1966 sont. selon les dispositions qu'ils comportent. soumis ou admis à la publicité dans le bureau des hypothèques suivant les modalités fixées pour les contrats de même nature régis par les articles 28 et 37 du décret susvisé du 4 janvier 1955" COODE DE COMMERCE 1973-1974 p. 673.

(٣) هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي ...، المرجع السابق، رقم ١٨٩، ص ١٩٣.

(٤) "لما كانت لائحة ٤ يوليو لسنة ١٩٧٢ تقضي بسريان الأحكام التي تطبق على العقود ذات الطبيعة المماثلة فإن شهر عقد التأجير التمويلي الوارد على عقار يخضع لنفس أحكام شهر عقود إيجار العقارات التي تزيد مدتها على اثنتي عشرة سنة وذلك لتعريف المشرع الفرنسي للتأجير التمويلي بانه عقد إيجار" في الفقرة الثانية من المادة الاولى من القانون رقم ٦٦-٤٥٥ لسنة ١٩٦٦، كما أن عقود إيجار العقارات تتراوح مدتها بين ١٥، ٢٠ سنة. هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي ...، المرجع السابق، رقم ١٨٩، ص ١٩٤. انظر MARIO GIOVANOLI المرجع السابق، هامش رقم ٧٢، ص ٤٢١. وكذلك :
MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe, op cit., n° 523 p. 421; P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux Techniques contractuelles récentes. op. cit., p. 10.

(٥) انظر . هاني محمد دويدار ، النظام القانوني للتأجير التمويلي ...، المرجع السابق، رقم ١٩٠، ص ١٩٤.

(٦) فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلي، المرجع السابق، ص ١٢٢.

**الجزاء المترتب على عدم اتخاذ إجراءات الشهر :**

٢٤٦ـ نصت المادة الحادية عشرة من لائحة ٤ يوليو لسنة ١٩٧٢[١] على الجزاء المترتب على عدم اتخاذ إجراءات الشهر بالنسبة لعقود التأجير التمويلى الواردة على العقارات بقولها: "فيما يتعلق بتطبيق الفقرة الثالثة من المادة الأولى من قانون ٢ يوليو لسنة ١٩٦٦ المنظم لعقد التأجير التمويلى، يترتب على عدم اتخاذ إجراءات شهر العقد عدم نفاذه طبقاً للأحكام المنصوص عليها فى المادة الثلاثين من لائحة ٤ يناير لسنة ١٩٥٥". ويتضح نص المادة الثلاثين سالفة الذكر أن الجزاء هو عدم الاحتجاج بالعقد غير المشهر فى مواجهة الغير[٢]. أما بالنسبة لعقد التأجير التمويلى ذاته فلا يترتب على عدم شهره بطلان العقد "لأن الإشهار ليس ركناً فى العقد ولكنه ضرورة لكى تحتفظ شركة التأجير التمويلى بملكيتها للعقار المؤجر فى مواجهة من يتعامل مع المشروع المستفيد (المستأجر)"[٣].

ويتضح مما سبق "اختلاف الجزاء المترتب على تخلف إجراءات شهر عقد التأجير التمويلى للمنقولات ويتمثل فى عدم نفاذ حق ملكية الشركة المؤجرة (شركة التأجير التمويلى). ومؤدى ذلك أنه إذا أفلس المستأجر ولم تتخذ الشركة إجراءات الشهر فإن الجزاء هو عدم نفاذ حق الملكية، أى لا تستطيع استرداد المنقول المؤجر من التفليسة ولكن هذا لا يمنعها من الدخول فى التفليسة بما لها من حقوق فى ذمة المشروع المستفيد والتى تتمثل فى أقساط الأجرة التى حل أجلها والتعويض المتمثل فى الشرط الجزائى المدرج فى العقد والذى يكون مستحقاً لها فى حالة فسخ العقد لعدم الوفاء بالأجرة. والجزاء المترتب على تخلف إجراءات شهر عقد التأجير التمويلى للعقارات الذى يتمثل فى عدم نفاذ أحكام عقد التأجير التمويلى فى

---

(1) L'art. 11 du décret n° 72-665 du 4 juillet 1972 : "Pour l'application de l'article 1er -3 de la loi du 2 juillet 1966, le défaut de publicité entraîne l'inopposabilité aux tiers dans les conditions prévues à l'article 30 du décret précité du 4 janvier 1955" COODE DE COMMERCE 1973-1974 p 673.

(٢) حول الجزاء المترتب على تخلف إجراءات الشهر، انظر : على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ١١٢ وما بعده، ص ١٢١ وما بعدها؛ هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى، المرجع السابق، رقم ١٩١، ص ١٩٥

(٣) فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ١٢٣

مواجهة الغير لا يمس بالحقوق العينية المقررة للشركة المؤجرة على العقار المؤجر " [١].

**ثانياً : الشهر المحاسبى لعقد التأجير التمويلى فى القانون المصرى :**

٢٤٧- تناول المشرع المصرى فى الباب الرابع من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى أحكام القواعد المحاسبية لعقد التأجير التمويلى فنص فى الفقرة الثانية من المادة الخامسة والعشرين من القانون سالف الذكر على أنه: "يجب على المستأجر أن يدرج بصورة واضحة فى حساب الأرباح والخسائر القيمة الإيجارية المستحقة تنفيذاً للعقد، مع بيان ما إذا كان المال المؤجر منقولاً أو عقاراً، كما يجب عليه أن يدرج فى الإيضاحات المتممة للميزانية عقود التأجير التى أبرمها وما تم أداؤه من مبالغ الأجرة عن كل عقد وما تبقى منها".

ويتضح من نص الفقرة الثانية من المادة سالفة الذكر أن المشرع ألزم المستأجر التمويلى بإدراج أقساط الأجرة الخاصة بعقد التأجير التمويلى فى حساب الأرباح والخسائر، وكذلك تحديد المال محل عقد التأجير التمويلى من حيث كونه منقولاً أو عقاراً، وكذلك إدراج عقود التأجير التمويلى التى أبرمها فى الإيضاحات المتممة للميزانية وبيان ما أداه من أقساط الأجرة وما عليه منها. ولعل الحكمة من الشهر المحاسبى ترجع إلى إعلام الغير بحقيقة المركز المالى للمشروع المستفيد حتى يكون على بينة من أمره إذا أراد التعامل معه أو فى حالة منحه ائتماناً بحيث يكون عالماً بأن الأموال التى فى حيازته هى بصفته مستأجراً تمويلياً وليس مالكاً. كما يتضح من نص المادة سالفة الذكر أن الالتزام بالشهر المحاسبى يقع على عاتق المشروعات التى تلتزم بنشر ميزانيتها، أما المشروعات التى لا تلتزم بنشر ميزانيتها كالمشروعات الفردية فلا تخضع للالتزام بالشهر المحاسبى [٢].

---

(١) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٩٣، ص ١٩٨؛ رياض فخرى، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلى، المرجع السابق، ص ٣٩٤ وما بعدها.

(٢) انظر : عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٥٨، ص ٩٤.

وتتمثل أهمية الشهر المحاسبى بالنسبة للأطراف التى تدخل فى معاملات مالية مع المشروع المستفيد كالبنوك أو شركات التأجير التمويلى الأخرى[١]؛ إذ إن هذه الطائفة هى التى يهمها الإطلاع على ميزانية المشروع المستفيد لمعرفة ما له من حقوق وما عليه من التزامات للوقوف على حقيقة مركزه المالى وقدرته على السداد. ونلاحظ أن "المشرع لم يرتب أثراً قانونياً على اتخاذ هذا الإجراء" [٢]، ولكنه نص فى المادة الثانية والثلاثين من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ على الجزاء المترتب على تخلفه بقولها : "يعاقب بغرامة لا تقل عن خمسة آلاف جنيه ولا تزيد على عشرين ألف جنيه كل من يخالف أحكام هذا القانون" [٣]. ومؤدى ذلك أن المستأجر الملتزم بالشهر المحاسبى يوقع عليه الجزاء المذكور فى المادة سالفة الذكر فى حالة عدم القيام به.

٢٤٨- نخلص مما سبق إلى أن المشرع المصرى لم يشترط فى القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى ولا فى لائحته التنفيذية ولا فى القانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ المعدل لبعض أحكام القانون سالف الذكر فى شأن التأجير التمويلى أن يكون المشروع المستفيد (المستأجر) تاجراً حتى يلتزم بإجراء الشهر المحاسبى، عكس المشرع الفرنسى الذى اشترط فى المشروع المستفيد أن يكون تاجراً حتى يلتزم بإجراء الشهر المحاسبى على ما سيتضح لنا من العرض التالى.

**ثالثاً : الشهر المحاسبى فى القانون الفرنسى :**

٢٤٩- تناولت اللائحة رقم ٧٢ – ٦٦٥ الصادرة بتاريخ ٤ يوليو لسنة ١٩٧٢ أحكام الشهر المحاسبى لعمليات التأجير التمويلى[٤]، ونصت فى المادة الثانية عشرة منها[٥] على أنه: "فى حالة لجوء المشروعات

---

(١) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٥٨، ص ٩٤.

(٢) المرجع السابق، نفس الموضع.

(٣) الجريدة الرسمية، العدد ٢٢ (مكرر) فى ٢ يونية لسنة ١٩٩٥، ص ١٢.

(٤) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٢٠٠، ص ٢٠٥.

(5) CHAPITER III. Publicité comptable des opérations de crédit-bail. L'art. 12 du décret n° 72-665 du 4 juillet 1972 . "Lorsque les entreprises commerciales *qui ont recouru à des opérations de crédit-bail* pour se procurer des biens d'équipement, des matériels ou des immeubles à usage professionnel publient ou communiquent leur compte d'exploitation générale ou leur bilan, elles doivent 1° Faire apparaître séparément, =

التجارية (المستأجر) إلى عمليات التأجير التمويلى من أجل الحصول على معدات إنتاجية أو عقارات مخصصة لأغراض مهنية تلتزم بإجراء بعض القيود المحاسبية تثبت فيها الآتى : ١- القيمة الإيجارية المستحقة عن عقود التأجير التمويلى السارية وذلك فى بنود مستقلة من حساب التشغيل العام، على أن يفصل قيود العمليات الواردة على عقارات عن قيود العمليات الواردة على منقولات. ٢- يجب أن يثبت فى ملحق ميزانيته فى مجموعة أو مجموعتين من القيود تحت مسمى (التزامات ناشئة عن عقود تأجير تمويلى للمنقولات) و (التزامات ناشئة عن عقود تأجير تمويلى للعقارات) القيود الإجمالية للمبالغ التى يلتزم بسدادها بموجب عقود التأجير التمويلى بنوعيها التى يرتبط بها" [١].

ويتضح من نص المادة الثانية عشرة سالفة الذكر أن المشروع المستفيد يدرج الإيجار فى حساب التشغيل العام ويوضح فى هذا الحساب القيمة الإيجارية الواجب دفعها بالنسبة للمنقولات والقيمة الإيجارية الواجب دفعها بالنسبة للعقارات. ولعل الحكمة من الفصل بين قيد عمليات التأجير التمويلى بنوعيها ترجع إلى "اختلاف معدلات الإهلاك المالى المعمول بها من قبل شركات التأجير التمويلى فى كلا الفرضين" [٢]. كما يدرج المشروع المستفيد بملحق الميزانية المبلغ الإجمالى الذى مازال مديناً به تنفيذاً للالتزامات المترتبة على عقود التأجير التمويلى التى يستفيد منها [٣].

---

=dans leur compte d'exploitation, les loyers correspondant à l'exécution des contrats relatifs aux opérations précitées, en distinguant les opérations de crédit-bail mobilier et les opérations de crédit-bail immobilier; 2° Evaluer en annexe à leur bilan et à la date d'arrêt de ce document, sous une ou deux rubriques hors bilan, dénommées "engagements de crédit-bail mobilier" ou "engagements de crédit-bail immobilier", le montant total des charges leur restant à supporter en exécution des obligations stipulées dans un ou plusieurs contrats de crédit-bail". COODE DE COMMERCE 1973-1974 p. 673.

(١) على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، رقم ١١٤، ص ١٢٢؛ هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٢٠٧، ص ٢١١ وما بعدها.

(٢) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٢١١، ص ٢١٤.

(3) "Remarque : le preneur doit également satisfaire à une publicité comptable, sous peine de sanctions pénales faire apparaître dans le compte d'exploitation les loyers dus au titre d'opérations de crédit-bail. Evaluer en annexe du bilan le montant total des charges restant à supporter en exécution de contrats de crédit-bail" P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op cit. p 15

المستفيد لتلك الأصول هى حيازة عرضية بصفته مستأجراً لها وليس مالكاً. هذا من ناحية. ومن ناحية أخرى "تشجيع شركات التأجير التمويلى على التوسع فى عمليات التأجير التمويلى" [١]؛ إذ إن الشهر يحفظ حقها فى الاحتجاج بملكيتها للأصول محل عقد التأجير التمويلى فى مواجهة الغير.

### أهمية الشهر المحاسبى للتأجير التمويلى[٢] :

٢٥٠- طبقا لأحكام التقنين التجارى الفرنسى يلتزم التجار بمسك نوعين أساسيين من الدفاتر : دفتر اليومية "Livre journal" ودفتر الجرد "Inventaire". ويلتزم التاجر بأن يدرج فى الدفتر الأول كافة البيانات المتعلقة بالعمليات التى أجرتها المنشأة التجارية، بينما يقيد فى الدفتر الثانى "الأصول والخصوم الخاصة بالمنشأة عن كل سنة مالية" [٣]. وفى نهاية السنة المالية "يتم تحرير ميزانية المنشأة على أساس البيانات الواردة فى دفتر الجرد، كما يعد التاجر حساب الأرباح والخسائر بالنسبة للمنشأة على ضوء هذه البيانات وبالتالى يمثل دفتر الجرد أهمية خاصة من الناحية المحاسبية" [٤].

### أحكام الشهر المحاسبى للتأجير التمويلى[٥] :

٢٥١- نعرض أولا "للأحكام الأصلية التى نصت عليها لائحة ١٩٧٢، ثم للأحكام الحديثة التى أتى بها تعديل ١٩٨٣" [٦] وذلك على النحو التالى :

---

(١) فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ١٢٥.

(٢) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٢٠١، ص ٢٠٦.

(3) G. RIPERT et R. ROBLOT, Traité élémentaire de droit commercial, T. I, 9ème èd. LGDJ., Paris, 1981, p. 265, n°435.
مشار إليه فى هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، هامش رقم ٤، ص ٢٠٦.

(٤) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٢٠١، ص ٢٠٦ وما بعدها.

(٥) المرجع السابق، رقم ٢٠٥، ص ٢١١.

(٦) المرجع السابق، نفس الموضع.

## أ- أحكام الشهر المحاسبى فى لائحة ١٩٧٢ الأصلية[١] :

٢٥٢- يجب أن يتوافر فى المشروع المستفيد عدة شروط لالتزامه بإجراء القيد المحاسبى على النحو الذى نصت عليه المادة الثانية عشرة من لائحة ٤ يوليو لسنة ١٩٧٢ وهذه الشروط هى :

١- أن يكون المشروع المستفيد تاجراً سواء كان فرداً أو شخصاً معنوياً[٢]، وبالتالى تخرج المشروعات غير التجارية كأصحاب المهن الحرة من الالتزام بالشهر المحاسبى.

٢- "أن يكون المشروع المستفيد ملتزماً بنشر أو تقديم حساب التشغيل العام أو الميزانية، باعتبار أن حساب التشغيل العام أو الميزانية يعد بحسب الأصل من الوثائق المحاسبية التى لا يجوز للغير الاطلاع عليها إلا بناء على أمر من القضاء تطبيقاً لقواعد الاحتجاج بالدفاتر التجارية" [٣].

٣- أن يكون محل عقد التأجير التمويلى بالنسبة للتأجير التمويلى للمنقولات هو المعدات الإنتاجية وبالنسبة للتأجير العقارى العقارات المخصصة لأغراض مهنية [٤].

### الجزاء المترتب على عدم إجراء الشهر المحاسبى :

٢٥٣- نصت المادة الثالثة عشرة من لائحة ٤ يوليو لسنة ١٩٧٢[٥] على الجزاء الذى يوقع على المشروع المستفيد الذى يخالف القواعد

---

(١) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٢٠٦، ص ٢١١.

(٢) المرجع السابق، رقم ٢٠٨، ص ٢١٢؛ ولمزيد من التفاصيل راجع فى ذلك : رياض فخرى، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلى، المرجع السابق، ص ٣٨٣.

(٣) انى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٢٠٩، ص ٢١٢. وكذلك :

P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op. cit., p. 9 et 15.

(٤) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٢١٠، ص ٢١٣

(5) L'art. 13 du décret n° 72-665 du 4 juillet 1972 : "Toute infraction aux dispositions de l'article 12 sera punie d'un emprisonnement de dix jours à un mois et d'une amende de 400 à 1000 F ou de l'une de ces deux peines seulement. En cas de récidive, la peine d'emprisonnement pourra être portée à deux mois et celle d'amende à 2000 F" " COODE DE COMMERCE 1973-1974 p 674.

المحاسبية المنصوص عليها فى المادة الثانية عشرة من اللائحة سالفة الذكر بقولها: "يعاقب كل من يخالف احكام المادة الثانية عشرة من اللائحة بالحبس مدة تتراوح بين عشرة أيام وشهر، والغرامة التى لا تقل عن اربعمائة فرنك فرنسى ولا تتجاوز ألف فرنك فرنسى أو بإحدى هاتين العقوبتين. وفى حالة العود يمكن أن يصل الحد الأقصى لعقوبة الحبس إلى سنتين والحد الأقصى للغرامة إلى ألفى فرنك" [1]. "ولقد تم تعديل الحد الأدنى والأقصى للغرامة عدة مرات حتى أصبحت الآن تتراوح بين ألفين وخمسمائة فرنك وخمسة آلاف فرنك، وفى حالة العود يكون الحد الأقصى للغرامة عشرة آلاف فرنك. ويتمتع القاضى الجنائى بسلطة تقديرية واسعة عند توقيع العقوبة" [2] على المشروع المستفيد المخالف لأحكام المادة الثانية عشرة من لائحة ٤ يوليو لسنة ١٩٧٢. فله أن يحكم بعقوبة الحبس أو عقوبة الغرامة أو الجمع بينهما [3].

**ب- أحكام الشهر المحاسبى المعدلة بموجب لائحة ١٩٨٣[4] :**

٢٥٤- ترتب على صدور القانون رقم ٨٣-٣٥٣ الصادر بتاريخ ٣٠ أبريل لسنة ١٩٨٣ الذى يسمى بالقانون المحاسبى التزام التجار بمسك نوعين من الوثائق المحاسبية : الدفاتر التجارية من جانب، وتنقسم إلى ثلاثة دفاتر هى : دفتر اليومية، ودفتر الأستاذ، ودفتر الجرد[5] والحسابات السنوية من جانب آخر، وهى التى تتم فى نهاية السنة المالية على ضوء البيانات المدرجة فى دفترى الأستاذ والجرد. "وتتضمن الحسابات السنوية الميزانية وحساب ناتج الاستغلال والملحق. ويعد حساب ناتج الاستغلال بديلا عن حساب التشغيل العام وحساب الأرباح والخسائر طبقا للقواعد السابقة، باعتبار أنه يتم فيه قيد عوائد وتكاليف المنشأة خلال السنة المالية، وبالتالى

---

(١) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٢١٣، ص ٢١٥.

(٢) على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ١١٦، ص ١٢٤؛ فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ١٢٤؛ هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٢١٣، ص ٢١٥ وما بعدها.

(٣) انظر : هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٢١٣، ص ٢١٦.

(٤) المرجع السابق، رقم ٢١٥، ص ٢١٧.

(٥) المرجع السابق، رقم ٢١٦، ص ٢١٧ وما بعدها.

يتيح هذا الحساب بعد خصم مخصصات الإهلاك و الاحتياطيات تحديد ما تحقق للمنشأة من ربح وخسارة خلال تلك السنة المالية" (١). "أما الملحق؛ فهو وثيقة محاسبية مكملة ومفسرة للبيانات الواردة في حساب ناتج الاستغلال و الميزانية، ويعد من مستحدثات القانون المحاسبي الجديد" (٢).

٢٥٥- صفوة القول أن الهدف من نظام الشهر المحاسبي هو إعلام الغير بحقيقة المركز المالي للمشروع المستفيد؛ إذ يستطيع التعرف على الديون التي تثقل كاهل الأخير عن طريق "الكشف محاسبياً عما يشغل ذمته من أعباء مالية ناشئة عن عقد التأجير التمويلي" (٣). ويحقق الشهر المحاسبي "صالح البنوك في المقام الأول" (٤)؛ إذ يمكنها معرفه الوضع المالي الحقيقي للمشروع المستفيد من خلال الاطلاع على الوثائق المحاسبية، لأن "العرف المصرفي جرى على اطلاع البنوك على الوثائق المحاسبية للعميل قبل منح الائتمان له" (٥).

## خلاصة الباب الأول

٢٥٦- تناولنا في هذا الباب أركان عقد التأجير التمويلي حيث عالجناها من خلال موضوعين هما: الأركان الموضوعية لانعقاد عقد التأجير التمويلي و الشروط الشكلية لصحة عقد التأجير التمويلي. وبناء على ما سبق يمكن استخلاص الآتي :

أولاً : كان المشرع المصري يجيز للأشخاص الطبيعيين ممارسة نشاط التأجير التمويلي، ونظراً للانتقادات الشديدة لذلك ولخطورة السماح لهم بممارسة هذا النشاط على النظام الاقتصادي عموماً وعلى النظام المصرفي خصوصاً عدل المشرع الفقرة الثالثة من المادة الأولى من

(1) HOUIN et PEDAMON, Droit Commercial : Commerçants et entreprises Commerciales,. Concurrence et Contrats de commerce, 9èmeéd. Précis Dalloz, Paris,1990, p. 222, n°194.

مشار إليه في هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي...، المرجع السابق، هامش رقم ٣، ص ٢١٨.

(٢) هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي...، المرجع السابق، رقم ٢١٦، ص ٢١٨

(٣) المرجع السابق، رقم ٢٣٠، ص ٢٣٢

(٤) المرجع السابق، نفس الموضع.

(٥) المرجع السابق، نفس الموضع

القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١، وقصر ممارسة هذا النشاط على الأشخاص الاعتبارية أسوة بالمشرع الفرنسى فقصرها على شركات الأموال التى يرخص لها بممارسة نشاط التأجير التمويلى بشرط ألا يقل راسمالها عن نصف مليون جنيه، كما أجاز للبنوك ممارسة هذا النشاط بشرط الحصول على ترخيص بذلك من البنك المركزى المصرى.

**ثانيا:** عدل المشرع المصرى الفقرة السابعة من المادة الأولى من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ الخاصة بتعريف المال المؤجر، وأضاف شرط أن يكون العقار أو المنقول المؤجر لازما لمباشرة نشاط إنتاجى سلعى أو نشاط خدمى، أى استبعد التأجير لأغراض استهلاكية بمفهوم المخالفة، ويتفق بذلك مع المشرع الفرنسى الذى يشترط فى المنقولات أن تكون معدات إنتاج أو أدوات عمل، وان يكون العقار مخصصا لأغراض مهنية وبذلك تبدو خصوصية ركن المحل فى عقد التأجير التمويلى.

**ثالثا :** تتمثل خصوصية ركن الرضا بالنسبة لعقد التأجير التمويلى فى أن المستأجر يتمتع فى نهاية مدة العقد بثلاثة خيارات وهى شراء المال المؤجر، أو تجديد العقد لمدة أخرى بأجرة أقل عن الفترة السابقة، أو رد المال المؤجر، لذا يجب أن تتجه إرادة الطرفين إلى منح المشروع المستأجر هذا الخيار. ومؤدى ذلك أنه إذا اتجهت إرادة أحدهما إلى ذلك بينما اتجهت إرادة الطرف الآخر إلى مجرد التأجير للانتفاع بالشئ المؤجر لمدة معينة دون إعطائه هذا الخيار فإن عقد التأجير التمويلى يكون قد فقد أحد الخصائص المميزة له وهى الخيار الثلاثى وبالتالى "لا ينعقد لعدم التراضى على ماهيته" [١]. كما تبدو خصوصية عقد التأجير التمويلى فى انصراف إرادة طرفى العقد إلى التأجير لمباشرة نشاط إنتاجى طبقا للتعديل الوارد فى القانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ الذى عدل الفقرة السابعة من المادة الأولى من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ الخاصة بتعريف المال المؤجر. كما أن القيمة الإيجارية فى عقد التأجير التمويلى ليست مقابل انتفاع فقط كعقد الإيجار العادى، وإنما تشمل فى مجملها ثمن شراء الأصل المؤجر، وهامش ربح، والفوائد، والمصاريف.

---

(١) اسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٥٠ وما بعدها

**رابعا :** المشرع المصرى لم يشترط سبق شراء المال الموجر قبل التأجير عكس المشرع الفرنسى لأنه لا يعترف بالتأجير التمويلى المباشر ، كما أن المشرع المصرى نص على التأجير التمويلى اللاحق صراحة فى الفقرة الثالثة من المادة الثانية من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥، عكس المشرع الفرنسى.

**خامسا :** لخصوصية عقد التأجير التمويلى فيما يتعلق بالأهلية فإن القواعد العامة تقضى بأن عقد الإيجار من الأعمال الدائرة بين النفع والضرر وباعتباره من أعمال الإدارة وليس من أعمال التصرف؛ "يكفى توافر أهلية الإدارة لدى المؤجر " [١] عكس المؤجر التمويلى يجب توافر أهلية التصرف لديه لأن المال المؤجر قد تنتقل ملكيته إلى المستأجر فى نهاية مدة عقد التأجير إذا أعمل الأخير خيار الشراء المقرر له بناء على وعد منفرد بالبيع من جانب شركة التأجير التمويلى.

**سادسا :** لم يفرق المشرع المصرى بين إشهار عقود التأجير التمويلى للمنقولات وعقود التأجير التمويلى للعقارات، حيث أخضعها جميعا لإجراءات قيد موحدة، وذلك عكس المشرع الفرنسى الذى أخضع عقود التأجير التمويلى للعقارات لإجراءات تختلف عن عقود المنقولات.

**سابعا :** لم يحدد المشرع المصرى مدة معينة لسقوط قيد عقود التأجير التمويلى، ومن ثم يكون القيد صالحا طوال مدة العقد، على عكس المشرع الفرنسى الذى يجعل صلاحية القيد لمدة خمس سنوات فقط يسقط بعدها القيد.

**ثامنا :** المشرع المصرى لم يشترط فى القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى ولا فى لائحته التنفيذية ولا فى القانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ المعدل لبعض أحكام القانون سالف الذكر فى شأن التأجير التمويلى أن يكون المشروع المستفيد (المستأجر) تاجرا حتى يلتزم باجراء الشهر المحاسبى، عكس المشرع الفرنسى الذى اشترط فى المشروع المستفيد أن يكون تاجرا حتى يلتزم باجراء الشهر المحاسبى.

وبهذا نكون قد انتهينا من دراسة أركان عقد التأجير التمويلى وشهره.

(١) اسامه ابو الحسن مجاهد. عقد التاجير التمويلى . المرجع السابق، ص ٦

# الباب الثانى

# آثار عقد التأجير التمويلى

# Les effets du contrat de crédit-bail

**تمهيد وتقسيم :**

٢٥٧- يعتبر عقد التأجير التمويلى من العقود الملزمة للجانبين؛ إذ يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالأصل المؤجر، ويلتزم المستأجر بدفع الأجرة المتفق عليها مقابل انتفاعه بالأصل المؤجر. ونظراً للطبيعة الخاصة لعقد التأجير التمويلى وما يمثله احتفاظ شركة التاجير التمويلى بملكية الأصل المؤجر طوال مدة عقد الإيجار من ضمان ضد خطر إفلاس المشروع المستفيد [1]، نجد أن آثار هذا العقد لها خصوصية عما تقرره القواعد العامة فى القانون المدنى بخصوص آثار عقد الإيجار استغلالاً "للطابع المكمل لمعظم قواعد عقد الإيجار التى نص عليها القانون المدنى" [2].

وسنعرض فيما يلى لخصوصية آثار عقد التأجير التمويلى من حيث التزامات كل من المؤجر والمستأجر طبقاً للقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى فى القانون المصرى، والقانون الفرنسى رقم ٦٦-٤٥٥ لسنة ١٩٦٦ المنظم لعقد التأجير التمويلى فى القانون الفرنسى وبيان مدى خروجها عن القواعد العامة لعقد الإيجار ولخصوصية عقد التاجير التمويلى باعتباره من العقود التى تبنى على الاعتبار الشخصى نعرض للتنازل عن عقد التأجير التمويلى طبقاً للقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى.

**وعلى ذلك سوف نقسم هذا الباب إلى فصلين على النحو الآتى :**

**الفصل الأول : التزامات كل من الموجر والمستأجر.**

**الفصل الثانى : التنازل عن عقد التاجير التمويلى.**

---

(١) انظر: عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التاجير التمويلى، المرجع السابق، رقم ٥٩ وما بعده، ص ٩٥ وما بعدها؛ هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتاجير التمويلى، المرجع السابق، رقم ٢٩٧ وما بعده، ص ٢٩٢ وما بعدها.

(٢) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التاجير التمويلى، المرجع السابق، رقم ٥٩ وما بعده، ص ٩٥.

# الفصل الأول

## التزامات المؤجر والمستأجر

٢٥٨- لما كان عقد التأجير التمويلي من العقود الملزمة للجانبين، فإن التزامات كل طرف تمثل حقوقاً للطرف الآخر. وقد اتضح لنا مما سبق أن شركة التأجير التمويلي تظل محتفظة بملكية الأصل الإنتاجي محل عقد التأجير التمويلي طوال مدة عقد الإيجار. ونظراً لخصوصية هذا العقد فإن شركة التأجير التمويلي (المؤجر) قد توكل المشروع المستفيد في استلام المال المؤجر من المورد أو البائع، كما أنها قد تُلقي على عاتق المشروع المستفيد (المستأجر) بالتزامات كانت في الأصل تقع على عاتقها؛ كالالتزام بالصيانة، والمسئولية عن الأضرار التي يحدثها المال المؤجر، وتحمل تبعة هلاك الشئ بفعل القوة القاهرة؛ إذ يتحمل المستأجر بدفع أقساط الأجرة عن باقي المدة[1]. أما بالنسبة للمستأجر فيلتزم بدفع الأجرة والمحافظة على الأصل المؤجر وغيرها من الالتزامات.

وسوف نعرض لآثار عقد التأجير التمويلي في المبحثين التاليين :

**المبحث الأول** : التزامات المؤجر.

**المبحث الثاني** :التزامات المستأجر.

## المبحث الأول

## التزامات المؤجر

٢٥٩- تنص المادة ٥٥٨ من التقنين المدني المصري على أن: عقد لإيجار "عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشئ معين مدة معينة لقاء أجر معلوم" [2]. ويتضح من نص المادة سالفة الذكر

---

(1) P-M Du Chambon, M ALTER. Initiation aux techniques contractuelles récentes, op. cit., p 12.

(٢) حول تعريف عقد الإيجار انظر عبد الرزاق أحمد السنهوري. الوسيط في شرح القانون المدني. جـ ٦ العقود الواردة على الانتفاع بالشئ. تنقيح مصطفى محمد الفقي. رقم ١٠ ص ٧ وما بعدها؛ وراجع كذلك ما سبق في التفرقة بين عقد الإيجار وعقد التأجير التمويلي. رقم ١٢٩ وما بعده. ص ١٥٩ وما بعدها

والمادة ١٧١٩ من التقنين المدني الفرنسي(١) التزام الموجر بتمكين المستاجر (المشروع المستفيد) من الانتفاع بالشئ الموجر. ويتطلب تنفيذ المؤجر لالتزامه بتمكين المستاجر من الانتفاع بالشئ الموجر تنفيذ ثلاثة التزامات(٢): هي التزامه بتسليم الشئ المؤجر، وإجراء الصيانة اللازمة لبقاء هذا المال صالحاً لأداء الغرض المؤجر من اجله، علاوة على التزامه بضمان التعرض وضمان العيوب الخفية التي قد تظهر في الشئ المؤجر خلال مدة الإيجار إذا كان من شأنها إعاقة المستأجر عن الانتفاع بها(٣)، أو تنقص من هذا الانتفاع انتقاصاً كبيراً طبقاً للفقرة الأولى من المادة ٥٧٦ من التقنين المدني المصري(٤). ويلتزم المؤجر بهذه الالتزامات في مقابل الحصول على الأجرة المتفق عليها. وسنعرض فيما يلي لخصوصية التزامات المؤجر في عقد التأجير التمويلي بما يتفق مع طبيعة هذا العقد.

وعلى ذلك نعرض لالتزامات المؤجر في ثلاثة مطالب على النحو التالي:

**المطلب الأول: الالتزام بالتسليم.**

**المطلب الثاني: الالتزام بالصيانة.**

**المطلب الثالث: الالتزام بالضمان.**

---

(1) L'article 1719 du Code civil énumère trois obligations principales qui concrétisent l'assurance pour le preneur d'une jouissance paisible du bien loué. Le bailleur doit au locataire la délivrance, l'entretien et la garantie. Il faut y ajouter l'obligation de ne pas troubler la jouissance du preneur. Ces différentes obligations interfèrent les unes avec les autres et la profusion de la jurisprudence traduit bien la difficulté de dessiner les contours de chacune d'elles. F. COLLART DUTILLEUL et PH. DELEBECQUE, Contrats civils et commerciaux, op. cit., n° 492 p. 331.

(2) MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe, op. cit., n° 498 et s. p. 398 et s.

(٣) انظر: عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي...، المرجع السابق، رقم ٦١، ص ٩٧؛ هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي...، المرجع السابق، رقم ٣٠٢، ص ٢٩٩.

(٤) تنص الفقرة الأولى من المادة ٥٧٦ على أن "يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد في العين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها، أو تنقص من هذا الانتفاع إنقاصاً كبيراً ولكنه لا يضمن العيوب التي جرى العرف بالتسامح فيها وهو مسئول عن خلو العين من صفات تعهد صراحة بتوافرها أو عن خلوها من صفات يقتضيها الانتفاع به، كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره"

## المطلب الأول

## الالتزام بالتسليم Obligation de délivrance

٢٦٠- يتضح من نصوص المواد ٥٦٤ وما بعدها من التقنين المدنى المصرى [١]، والمادة ١٧٢٠ من التقنين المدنى الفرنسى [٢]، أن المؤجر يلتزم بتسليم المستأجر الشئ المؤجر فى حالة صالحة للانتفاع الذى أجر من أجله، هذا طبقا للقواعد العامة [٣]. ولا يختلف عقد التأجير التمويلى عن القواعد العامة؛ إذ يلتزم المؤجر التمويلى بتسليم المستأجر الأصل المؤجر سواء أكان منقولا أو عقارا فى حالة صالحة لأداء الغرض الذى أجر من أجله حتى يتمكن من الانتفاع به بما يتفق مع طبيعة نشاطه. ويمكن أن يكون الشئ المؤجر مملوكا للمؤجر [٤]، أو يكون قد اشتراه لتأجيره للمشروع المستفيد (المستأجر) كما يشترط المشرع الفرنسى إذ يشترط سبق

---

(١) تنص المادة ٥٦٤ من التقنين المدنى المصرى على أن: "يلتزم المؤجر أن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها فى حالة تصلح معها لأن تفى بما أعدت له من المنفعة، وفقا لما تم الاتفاق عليه أو لطبيعة العين". ونصت الفقرة الأولى من المادة ٥٦٥ من التقنين المدنى المصرى على أنه: "إذا سلمت العين المؤجرة فى حالة لا تكون فيها صالحة للانتفاع الذى أجرت من أجله أو إذا نقص هذا الانتفاع نقصا كبيرا، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع مع التعويض فى الحالتين إذا كان لذلك مقتض". حول الالتزام بالتسليم انظر : عبد الرزاق أحمد السنهورى، الوسيط فى شرح القانون المدنى، جـ ٦، العقود الواردة على الانتفاع بالشئ...، المرجع السابق، ص ٢٧٧ وما بعدها.

(2) L'obligation de délivrance est définie par l'article 1720 du Code civil qui dispose que "le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce" F. COLLART DUTILLEUL et PH. DELEBECQUE. Contrats civils et commerciaux. op. cit.. n° 493 p. 331.

(3) Civ. 3e, 25 juin 1975, Bull. civ.. III. p. 166; Soc.. 1er juin 1954. Gaz. Pal.. 1954.2.428, Sem. Jur., 1955.II.8507. obs. Mayer; Com. 24 nov. 1959. Bull. civ., III, p. 344; Civ. 1er, 11 oct. 1989, D., 1989.

هذه الأحكام مشار إليها فى F COLLART DUTILLEUL et PH. DELEBECQUE المرجع السابق، هامش رقم ١، ٣، ٧، ص ٣٣٢.

(٤) انظر : عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، رقم ٦٢، ص ٩٧؛ فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ١٩٠؛ هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٣٠٢، ص ٢٩٩ وما بعدها.

شراء المال المؤجر لأجل تأجيره حتى تطبق عليه أحكام عقد التأجير التمويلى المنصوص عليها فى القانون رقم ٦٦-٤٥٥ لسنة ١٩٦٦. وفى حالة الشراء يكون الشئ محل عقد الإيجار لدى المورد أو المقاول، ويخضع تنفيذ الالتزام بالتسليم لاتفاق الطرفين [١]. وفى حالة خلو العقد من الاتفاق على ذلك تطبق القواعد العامة المنصوص عليها فى المادة ٥٦٦ من التقنين المدنى المصرى[٢].

ويجب تحديد ميعاد التسليم فى العقد لما يمثله من أهمية خاصة؛ إذ إنه يحدد بداية تنفيذ عقد التأجير التمويلى من حيث تسليم الأصول محل عقد التأجير التمويلى إلى المشروع المستفيد من العقد، وكذلك بداية أداء المستأجر لأقساط الإيجار المتفق عليها فى العقد [٣]. ويتم إثبات تاريخ الاستلام بواسطة محضر التسليم الذى يحرره المشروع المستفيد (المستأجر). أما بالنسبة للتأجير التمويلى اللاحق؛ فلا يوجد تسليم فعلى للشئ محل عقد التأجير التمويلى لأن هذا الشئ كان مملوكاً من قبل للمشروع المستفيد (المستأجر) ، لذا يتم تسليم حكمى أى تغير صفة وضع يد المشروع المستأجر على الأصل محل عقد التأجير[٤]، إذ تصبح حيازته لتلك الأصول حيازة عرضية بصفته مستأجراً وليس بصفته مالكاً. ولذا تظهر أهمية شهر عقد التأجير التمويلى اللاحق، لإعلام الغير بحقيقة وضع يد المستأجر الحالى على المال محل عقد التأجير التمويلى[٥] كما سبق وعرضنا فى الباب السابق.

---

(١) انظر : أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٨٩؛ عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، رقم ٦٢، ص ٩٨.

(٢) تنص المادة ٥٦٦ من التقنين المدنى المصرى على أن "يسرى على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسرى على الالتزام بتسليم العين المبيعة من أحكام، وعلى الأخص ما يتعلق منها بزمان التسليم ومكانه وتحديد مقدار العين المؤجرة وتحديد ملحقاتها".

(٣) انظر : هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٢٧٧، ص ٢٧١.

(٤) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، رقم ٦٢، ص ٩٨.

(٥) راجع ما سبق بخصوص شهر عقد التأجير التمويلى اللاحق، رقم ٢٢٦، ص ٢٧٢ وما بعدها.

٢٦١- ولخصوصية عقد التأجير التمويلى خاصة فيما يتعلق بوجود طرف ثالث يتدخل فى تنفيذ العقد وهو المورد أو المقاول، سنعرض لتوكيل المؤجر للمستأجر فى استلام المال المؤجر وهو ما نصت عليه المادة الثامنة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى على النحو التالى :

**توكيل المؤجر للمستأجر فى استلام الأصل محل عقد التأجير التمويلى[١] :**

لما كان المشروع المستفيد (المستأجر) هو الذى يتولى عملية اختيار الأصل الإنتاجى محل عقد التأجير التمويلى سواء أكان منقولاً أو عقاراً ويحدد مواصفاته الفنية بما يتفق مع طبيعة نشاطه كما سبق وعرضنا، فللمؤجر توكيل المشروع المستأجر فى استلام الأصل الإنتاجى محل عقد التأجير من المورد أو المقاول[٢] طبقاً لما جرى عليه "العرف السائد فى عقود التأجير التمويلى" [٣]، وهو ما نصت عليه المادة الثامنة بفقراتها الثلاث من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥[٤] المنظم لعقد التأجير التمويلى بقولها : "إذا أبرم عقد تأجير تمويلى وأذن المؤجر للمستأجر باستلام المال موضوع العقد مباشرة من المورد أو المقاول، فيجب أن يكون

---

(١) حددت المادة ١٧١٩ والمادة ١٧٢٠ من التقنين المدنى الفرنسى التزام المؤجر بالتسليم عند تلقيه المال المؤجر من المورد، ولكن الواقع العملى يفرض أن المستأجر هو الذى يحرص على استلام المال المؤجر بنفسه من المورد ويحرر محضر الاستلام، وإتمام العملية بهذه الطريقة يحمل فى طياته فكرة الوكالة انظر:

"Obligations de délivrance (1719 CC). Elle incombe au bailleur, après en avoir lui-même reçu délivrance de son vendeur. Or, systématiquement, par un jeu de clauses, la pratique prend le contre-pied de la règle légale et confie au locataire le soin d'obtenir lui- même, à la date et au lieu qu'il aura indiqués, le matériel loué. Un procès-verbal de livraison est établi entre lui et le vendeur, il constate par là que le bail-leur a satisfait à son obligation de délivrance. Cette façon de faire est dans la logique du mandat initial donné pour traiter avec le fournisseur. On remarque que le crédit-bailleur (propriétaire) n'a à aucun moment le chose entre ses mains. P.-M. Du Chambon, M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op. cit., p. 11.

(٢) انظر : رياض فخرى، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلى...، المرجع السابق، ص ١٢٨ وما بعدها.

(٣) أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٩٠؛ محمد بهجت عبد الله قايد، عمليات البنوك والافلاس وفقا لقانون التجارة رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩، ط ٢، دار النهضة العربية، ٢٠٠٠، رقم ٢٣٠، ص ١٩٥

(٤) الجريدة الرسمية، العدد ٢٢ (مكرر) فى ٢ يونية لسنة ١٩٩٥، ص ٦

الاستلام وفقاً للشروط والمواصفات المتفق عليها وبموجب محضر يثبت فيه حالة المال المؤجر وما به من عيوب إن وجدت. ويجوز للمستأجر أن يرفض استلام المال المؤجر إذا امتنع المورد أو المقاول عن تحرير محضر الاستلام وفقاً لحكم الفقرة السابقة. ويكون المستأجر مسئولاً قبل المؤجر عن أية بيانات تذكر عن المال فى محضر الاستلام".

ويتضح من نص المادة الثامنة سالفة الذكر أن المستأجر يتسلم المال المؤجر من المورد أو المقاول بصفته وكيلاً عن المؤجر، وأن "التزامه بتنفيذ تلك الوكالة هو التزام بتحقيق نتيجة وليس ببذل عناية"[١]. ويترتب على ذلك أنه طبقاً للفقرة الأولى من المادة الثامنة سالفة الذكر يلتزم المشروع المستفيد (المستأجر) بالقيام بكافة الأعمال اللازمة لاستلام المال محل عقد التأجير التمويلى وذلك بفحصه ومعاينته للتأكد من خلوه من العيوب[٢]، ومطابقته للمواصفات الفنية التى حددها المشروع المستفيد (المستأجر) سلفاً والتى تم الاتفاق عليها بين المؤجر والمورد أو المقاول[٣]. فإذا تأكد من مطابقة المال محل التسليم للمواصفات التى حددتها شركة التأجير التمويلى "فى طلب الشراء الذى تقدمت به الشركة إلى البائع"[٤] والتى حددتها الشركة بناء على تحديد المستأجر لها مسبقاً فى طلب الاستئجار كما سبق وعرضنا، يقوم بتحرير محضر بالاستلام ويوقع عليه هو والبائع ويثبت فيه مطابقة هذا المال للمواصفات المتفق عليها بين المؤجر والمورد. أما الفقرة الثانية من المادة الثامنة سالفة الذكر فتجيز للمشروع المستفيد رفض استلام المال المؤجر إذا رفض المورد أو المقاول تحرير محضر الاستلام. فإذا تأكد من عدم مطابقة هذا المال للمواصفات أو أن به عيوباً ظاهرة يجب عليه فى هذه الحالة الامتناع عن استلامها وتحرير محضر الاستلام يثبت فيه أن أسباب رفضه استلام المال المؤجر إما لعدم مطابقته للمواصفات، وإما لأن هذا المال به عيوب. ولذا تنطبق على تنفيذ

---

(١) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٢٧٦، ص ٢٦٩.

(٢) انظر: ~~هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...~~، المرجع السابق، رقم ٢٧٥، ص ٢٦٨

(٣) انظر: عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٦٣، ص ٩٩

(٤) انظر: هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٢٧٥، ص ٢٦٨

المستأجر لوكالته بتسلم المال المؤجر من المورد أو المقاول "القواعد العامة للوكالة" [١]. ويتحمل المشروع المستأجر مصاريف وتكاليف استلام المال المؤجر [٢]. كما يتضح من الفقرة الثالثة من المادة الثامنة سالفة الذكر أن المشروع المستفيد يكون مسئولاً قبل المؤجر عن أية بيانات تذكر فى محضر الاستلام فيما يتعلق بطبيعة المال المؤجر وحالته [٣].

٢٦٢ـ ويتضح لنا مما سبق أن محضر الاستلام له "أهمية جوهرية [٤]؛ إذ يدل دلالة قطعية على معرفة المشروع المستفيد (المستأجر) بحالة المال المؤجر وقبوله له على الحالة التى تسلمه عليها" [٥]. ومؤدى ذلك أنه يجب على المشروع المستفيد (المستأجر) أن يبذل عناية الرجل الحريص فى اختيار الأصول الإنتاجية محل عقد التأجير التمويلى لأنه أكثر تخصصاً فى استعمال تلك الأصول، بينما دور شركة التأجير التمويلى ينحصر فى التمويل فقط دون الدخول فى مواصفات هذه الأصول. لذلك إذا

---

(١) انظر : عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٦٣، ص ٩٩.

(٢) انظر : فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ١٦٨ وما بعدها.

(٣) محمد بهجت عبد الله قايد، عمليات البنوك والإفلاس...، المرجع السابق، رقم ٢٣٠، ص ١٩٥.

(٤) "تكون محكمة الاستئناف قد قد أصابت صحيح القانون، متى أجابت المؤجر فى عقد التأجير التمويلى بطلبه فسخ عقد البيع المبرم مع المورد متى كان المستأجر قد أغفل بحسبانه متفاوضا مع المورد وموكلا عن الشركة المؤجرة فى استلام المعدات وتحرير محضر استلام المعدات إذ يكون هذا المستأجر قد أضر بحقوق الشركة المؤجرة قبل المورد". انظر :

Cass. Com. 8 déc. 1992, R. des Huissiers et de justice, op. cit., n°93-746 : Dans un contrat de crédit-bail, le mandat consenti au crédit-preneur par le crédit bailleur pour l'exercice des recours contre le fournisseur a pour contrepartie la renonciation du preneur au bénéfice de la garantie du bailleur. Il est, dès lors, soumis aux mêmes conditions de déchéances que l'aurait été le droit de mettre en jeu cette garantie, sauf stipulation conventionnelle la faisant renaître en contrepartie de la caducité du mandat, méconnaît en conséquence la loi du contrat la cour d'appel qui déclare irrecevable la poursuite de l'action en résolution de la vente par un crédit-preneur au motif qu'il n'a pas plus cette qualité, le mandat qu'il avait reçu se trouvait caduc par l'effet de la résiliation du contrat de crédit-bail.

(5) BEY, Note sous CA. Dijon, 1er Ch. 2 sept. 1986, JCP. 1987, II, 20 865.
مشار إليه فى هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، هامش رقم ٤، ص ٢٦٨.

ظهرت عيوب فى المال المؤجر بعد استلام المستأجر لها نتيجة تقصير منه فى فحصها قبل الاستلام أدت إلى مطالبة المستأجر بفسخ عقد التأجير التمويلى بينه وبين شركة التأجير التمويلى فإن شركة التأجير التمويلى فى هذه الحالة تطلب تعويض الأضرار التى لحقتها من جراء فسخ العقد ويتمثل هذا التعويض فى احتفاظها بأقساط الأجرة التى أداها المستأجر عن الفترة السابقة على فسخ العقد. أما فى حالة امتناع المشروع المستفيد عن تحرير محضر الاستلام اعتبرت شركة التأجير التمويلى أن الأول قد تسلم الأصل محل العقد وقبله على حالته دون تحفظ وبالتالى لا يجوز له بعد ذلك "الامتناع عن تنفيذ عقد التأجير التمويلى" [١]. كما يترتب على تحرير محضر الاستلام التزام شركة التأجير التمويلى بدفع الثمن [٢].

**الخلاصة :**

٢٦٣- يتضح مما تقدم أن دور شركة التأجير التمويلى هو دور تمويلى بحت دون التدخل فى المواصفات الفنية للأصل محل عقد التأجير التمويلى، لذا توكل المشروع المستفيد فى استلام المال المؤجر والتأكد من مطابقته للمواصفات الفنية وخلوه من العيوب الظاهرة باعتباره الأقدر على معرفة هذه المسائل الفنية لأنه هو الذى اختارها وحدد مواصفاتها الفنية مسبقا فهو يعتبر أكثر تخصصا من شركة التأجير التمويلى. كما اتضح لنا أهمية محضر التسليم فى أنه يمثل بداية تنفيذ الشركة لالتزامها تجاه المشروع المستفيد بدفع ثمن المال المؤجر، وكذلك فى كونه دليلا قطعيا على علم المشروع المستفيد بحقيقة المال المؤجر وطبيعته ومطابقته للمواصفات المتفق عليها بين المؤجر والمورد أو المقاول. كما اتضح لنا أن التزام المشروع المستفيد هو "التزام بتحقيق نتيجة وليس ببذل عناية" [٣].

---

(1) CA. Versailles, 12ème Ch., 10 nov. 1988, Gaz. Pal. 1989, n°141, p. 12, note BEY.

مشار إليه فى : هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، هامش رقم ٢، ص ٢٦٩.

(٢) انظر : هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٢٧٥، ص ٢٦٨.

(٣) المرجع السابق، رقم ٢٧٦، ص ٢٦٩.

## المطلب الثانى

## الالتزام بالصيانة L'obligation d'entretien

٢٦٤- بالنسبة لالتزام المؤجر بالصيانة[١] طبقا للقواعد العامة؛ يتضح من نصوص المادتين ٥٦٧، ٥٦٨ من التقنين المدنى المصرى، والمادة ١٧١٩ وما بعدها من التقنين المدنى الفرنسي التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة لبقائها صالحة لأداء الغرض الذى أجرت من أجله[٢]. لذا ألزمته الفقرة الأولى من المادة ٥٦٧ من التقنين المدنى المصرى[٣] بإجراء الترميمات الضرورية، وأجازت للمستأجر إجراء هذه الترميمات على نفقة المؤجر إذا تقاعس عن إجرائها ولكن بعد إعذاره بذلك[٤] وبشروط معينة وضعتها المادة ٥٦٨ من التقنين المدنى المصرى[٥].

---

(١) حول الالتزام بالصيانة انظر :

F. COLLART DUTILLEUL et PH. DELEBECQUE, Contrats civils et commerciaux, op. cit., n° 494 et s. p. 332 et s.

(٢) فقد نصت الفقرة الثانية من المادة ١٧١٩ من التقنين المدنى الفرنسى على التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة لكى تظل صالحة لأداء الغرض المؤجرة من أجله. انظر :

Art 1719-2°, C. Civ. Le bailleur doit d'une part entretenir la chose"en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée" F. COLLART DUTILLEUL et PH. DELEBECQUE, Contrats civils et commerciaux, op. cit., n°494 et s. p. 332.;26 nov. 1954, Gaz. Pal., 1955.1.122, Bull. civ., IV, p. 452; 3 juill. 1962, Bull. civ., I, p. 293. Pour l'obligation d'entretien, v. Com., 3 déc. 1952, Bull. civ., III, p. 292.

هذه الأحكام مشار إليها فى F. COLLART DUTILLEUL et PH. DELEBECQUE هامش رقم ١، ٤، ص ٣٣٣.

(٣) تنص الفقرة الأولى من المادة ٥٦٧ من التقنين المدنى المصرى على أنه " على المؤجر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى علي الحالة التي سلمت بها وأن يقوم في أثناء الإجارة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات التأجيرية".

(٤) انظر : عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٦٤، ص ١٠٠؛ فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ١٩٣.

(٥) تنص المادة ٥٦٨ من التقنين المدنى المصرى على أنه "١- إذا تأخر المؤجر بعد أعذاره عن القيام بتنفيذ الالتزامات المبينة في المادة السابقة، جاز للمستأجر ان يحصل علي ترخيص من القضاء في إجراء ذلك بنفسه وفي استيفاء ما أنفقه خصما من الأجرة، وهذا دون اخلال بحقه في طلب الفسخ أو انقاص الاجره ٢ ويجوز للمستاجر دون حاجة إلي ترخيص من القضاء أن يقوم بإجراء الترميمات المستعجلة أو الترميمات البسيطة مما يلتزم به المؤجر، سواء كان العيب موجود وقت بدء الانتفاع أو طرا بعد ذلك إذا لم يقم المؤجر بعد إعذاره بتنفيذ هذا الالتزام في ميعاد مناسب، علي ان يستوفي المستأجر ما أنفقه خصما من الأجرة

٢٦٥- ولخصوصية عقد التأجير التمويلي يعتبر الالتزام بالصيانة من الالتزامات التي تقع في الأصل على عاتق المؤجر ولكن عملا تقع على عاتق المستأجر [١]؛ حيث إن دور شركة التأجير التمويلي هو دور تمويلي، ولذا فقد درجت على إدراج "شرط صريح في العقد" [٢] يعفيها من عبء صيانة المال المؤجر يقضي بتحمل المشروع المستفيد (المستأجر) بهذا العبء، لما للأخير من دور في اختيار المال المؤجر واستلامه من المورد وفحصه ومعاينته والتأكد من مطابقته للمواصفات الفنية [٣]. ويتفق المشرع المصري مع المشرع الفرنسي في ذلك. وسوف نعرض لهذا الالتزام تفصيلا عند بيان التزامات المستأجر في المبحث القادم.

## المطلب الثالث

## الالتزام بالضمان L'obligation de garantie

٢٦٦- طبقا للقواعد العامة، يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالشئ المؤجر لمدة معينة[٤]. ولاشك أن التزامه بالتمكين يتفرع عنه التزامه بالتسليم و الصيانة والضمان [٥]؛ إذ يلتزم المؤجر بالضمان كما يتضح من نصوص المواد ٥٧١، ٥٧٢، ٥٧٥، ٥٧٦، ٥٧٧، ٥٧٨ من التقنين المدني المصري [٦]، والمواد ١٧١٩، ١٧٢٥، ١٧٢٦، ١٧٢٧ من

---

(1) P.-M. Du Chambon, M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op. cit., p. 12.

(٢) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي...، المرجع السابق، رقم ٦٤، ص ١٠١.

(٣) انظر : المرجع السابق، نفس الموضع؛ فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلي، المرجع السابق، ص ١٩٤.

(٤) نصت المادة ٥٥٨ من التقنين المدني المصري على أن: "الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشي معين مدة معينة لقاء أجر معلوم".

(٥) المادة ١٧١٩ من التقنين المدني الفرنسي.

(٦) حول التزام المؤجر بالضمان طبقا للقواعد العامة في عقد الإيجار انظر : عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشي...، جـ ٦، المرجع السابق، ص ٤٠٢ وما بعدها؛ عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي. ، المرجع السابق، رقم ٦٤، ص ١٠١، رياض فخرى، الاليات القانونية المميزة لعقد الايجار التمويلي، المرجع السابق، ص ٢٦٥

التقنين المدنى الفرنسى (١). ومؤدى الالتزام بالضمان ان يضمن المؤجر للمستأجر خلو الشئ المؤجر من العيوب التى تمنع الأخير من استعمال الشئ المؤجر فى الغرض الذى أجر من أجله (٢). وعلى هذا النحو، يتضح لنا من النصوص سالفة الذكر أن المؤجر يلتزم بضمان التعرض، وضمان العيوب الخفية حتى يتمكن الأخير من الانتفاع بالعين المؤجرة (٣).

ولما كانت النصوص سالفة الذكر "المتعلقة بالتزام المؤجر بالضمان من القواعد المكملة" (٤)، التى يجوز الاتفاق على مخالفتها. فإن شركات التأجير التمويلى قد استغلت هذا الطابع المكمل وجرت على إدراج شرط صريح فى العقد يعفيها من الضمان (٥) كما سنعرض بالتفصيل. وسنعرض فيما يلى لالتزام المؤجر بضمان التعرض وضمان العيوب

---

(١) حول الالتزام بالضمان. انظر :
H.-L. MAZEAUD et A. TUNC, Traité théorique et pratique de la responsabilité civile, T. I, 6ème éd. Montchrestien, Paris, 1965, p. 214, n°160 ; F. COLLART DUTILLEUL et PH. DELEBECQUE, Contrats civils et commerciaux, op. cit., n°500 et s, p. 336 et s.

(2) "Obligation de garantie (1719 et s.). Normalement à la charge du bailleur, dès lors qu'un vice caché empêche l'usage de la chose louée P.-M. Du Chambon, M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op. cit., p. 11.

(3) H. MAZEAUD, La responsabilité civile du vendeur-fabricant, RTD civ., 1955, p. 611et s ; G. Van Hecke, La responsabilité du fabricant, Note Rev. crit. Jur. Belge, 1960, 212. Le problème se pose également dans le louage de choses et le commodat lorsque la chose louée ou prêtée cause un dommage au locataire ou à l'emprunteur ; Cass. Soc. 29 mars 1957, Gaz. Pal., 1957, II, 59, Bull. civ., IV, p. 279 ; Cass. Civ. 3ème Ch. 3 fév. 1988, R. de loyer et copropriété, 1988, n°3, p. 5 (un mode de chauffage insuffisant, nécessitant un chauffage d'appoint n'est pas un vice caché).
مشار إليها فى H.-L. MAZEAUD et A. TUNC، هامش بند ١٦٠، هامش رقم ١، ص ٢١٤. F. COLLART DUTILLEUL et PH. DELEBECQUE هامش رقم ٣، ٤، ص ٣٣٦.

(٤) انظر : فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ١٩٧.

(٥) "فمن حيث الواقع العملى يوجد شرط يتحرر به المؤجر من الالتزام بالضمان، ونترك عبء الفحص الفنى للآلات على عاتق المستأجر" انظر :
"En l'espèce également, une clause libère le lessor de cette charge et renvoie le locataire devant le vendeur ou le fabricant. Là également la pratique trouve sa logique dans la liberté laissée au preneur dans le choix et les examens techniques du matériel" P.-M. Du Chambon, M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes op cit p 11 et s

الخفية ومدى خصوصية عقد التأجير التمويلى فيما يتعلق بهذين الالتزامين على النحو التالى :

**١- التزام المؤجر بضمان التعرض الصادر منه أو من الغير :**

٢٦٧- طبقا للقواعد العامة يتضح من نص المادة ١٧٢٣، والمادة ١٧٢٦ من التقنين المدنى الفرنسى[١]، والفقرة الأولى من المادة ٥٧١ من التقنين المدنى المصرى [٢] التزم المؤجر بضمان التعرض الصادر منه شخصيا سواء كان تعرضا ماديا أو قانونيا، كما يتضح من نص الفقرة الثانية من المادة ٥٧١ من التقنين المدنى المصرى التزام المؤجر "بضمان التعرض الصادر من الغير بسبب قانونى" [٣].

وبتطبيق هذه القواعد على عقد التأجير التمويلى المنظم بالقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ نجد أن المادة الرابعة عشرة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المعدلة بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ نصت على أن: "يكون المؤجر مسئولا عن أفعاله أو تصرفاته التى تؤدى إلى تمكين المورد أو المقاول أو الغير من التعرض للمستأجر على أى وجه فى الانتفاع بالأموال المؤجرة. كما يكون المؤجر مسئولا عن أفعاله أو تصرفاته التى تؤدى إلى غلط فى اختيار الأموال المؤجرة ما لم يكن المستأجر قد أقر بمعاينتها وباستلامها وطبقا لشروط التعاقد". ويتضح من نص المادة سالفة الذكر التزام المؤجر التمويلى بضمان التعرض "كما تقرره القواعد العامة"[٤] ولخصوصية عقد التأجير التمويلى نص المشرع على التزام المؤجر

---

(1) F. COLLART DUTILLEUL et PH. DELEBECQUE, Contrats civils et commerciaux, op. cit., n° 501 p. 337.

(٢) تنص المادة ٥٧١ من التقنين المدنى المصرى على أنه "١- على المؤجر أن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة و ولا يجوز له أن يحدث بالعين أو بملحقاتها أى تغيير يخل بهذا الانتفاع. ٢- ولا يقتصر ضمان المؤجر علي الأعمال التي تصدر منه أو من أتباعه، بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أو إضرار مبنى على سبب قانوني يصدر من أى مستأجر أخر أو من أى شخص تلقى الحق عن المؤجر.

(٣) فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ١٩٦؛ رياض فخرى، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلى...، المرجع السابق، ص ١٣٤.

(٤) أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٩٨؛ عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، رقم ٦٦، ص ١٠٢.

بالضمان بشكل يتفق مع الطبيعة القانونيــة الخاصــة لـهذا العقد والتــى منـها تدخل طرف ثالث فى تنفيذ هدا العقد

ويتضـح لنـا مـن نـص المـادة سـالفة الذكر وجـود حـالتين لالـتزام المؤجر التمويلى بالضمان وانعقاد مسئوليته؛ الحالـة الأولـى، نصـت عليـها الفقـرة الأولـى مـن المـادة الرابعـة عشـرة سـالفة الذكـر، وهـى الحالـة التـى يرتكب فيها المؤجر أفعالاً أو تصرفات تؤدى إلى تمكين المورد أو المقـاول أو الغير من التعرض للمستأجر على أى وجه فى الانتفـاع بالمـال المؤجـر. وتتحقق هذه الصورة فى حالة عدم تنفيذ المؤجر لالتزامه بدفع ثمن الأصـل الإنتاجى محل عقد التأجير التمويلى إلى المورد أو المقاول مما يترتب عليه طلب الأخير فسخ عقد البيع أو عقد المقاولة "وعودة المتعاقدين إلـى الحالـة التى كانا عليها قبل التعاقد[1]، بمـا مـؤداه استرداد المـورد أو المقـاول لـهذا الأصل من تحت يد المستأجر"[2]. ولما كان المورد أو المقاول ليسا طرفـا فى عقد التأجير التمويلى فإنهما يعدان من الغير. وهذه الحالة تعد من صـور التعرض الشخصى المنصوص عليها فى المادة ٥٧١ وما بعدها من التقنيـن المدنـى المصـرى فيمـا يتعلق بضمـان التعـرض الشخصـى للمؤجـر طبقـا للقواعد العامة[3].

وفـى حالـة التعـرض الواقـع مـن المـورد أو المقـاول يجـب علـى المستأجر إخطار المؤجر بـهذا التعرض طبقا للقواعـد العامـة المنصـوص عليها فى الفقرة الأولى من المادة ٥٧٢ من التقنين المدنى المصرى[4] حتى

---

(1) Cass. Civ. 1er Ch. 11 avril 1995, R. des Huissiers et de justice, op. cit., n°95-1384 ; Cass. Com. 26 oct. 1993, R. des Huissiers et de justice, n°94-605.

(٢) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجـع السـابق، رقـم ٦٨، ص ١٠٣؛ رياض فخرى، الآليـات القانونيـة المميزة لعقـد الإيجـار التمويلـى...، المرجع السابق، ص ١٣٥.

(٣) أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٩٧ وما بعدها

(٤) تنص المادة ٥٧٢ من التقنين المدنى المصرى على أنه "١- إذا ادعي أجنبي حقـا يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى الإيجار، وجب علـي المسـتأجر ان يبادر بإخطار المؤجر بذلك وكان له أن يخـرج مـن الدعـوى وفـى هـده الحالـة لا توجـه الإجـراءات إلا الـى المؤجـر. ٢- فـإذا ترتـب علـى هـذا الادعـاء أن حـرم المسـتأجر فعلا من الانتفاع الذي له بموجب عقد الإيجار، جاز لـه تبعـا للظـروف أن يطلب الفسخ أو انقاص الاجرة مع التعويض إن كان له مقتض"

يستطيع رد هذا التعرض، اما إذا فشل المؤجر فى رد هذا التعرض انعقدت مسئوليته تجاه المشروع المستفيد (المستأجر)، وبالتالى يجوز للمستاجر طلب فسخ العقد [١]. ولما كانت القواعد المتعلقة بالتزام المؤجر بضمان التعرض من القواعد المكملة فإنه "يجوز لطرفى عقد التأجير التمويلى تنظيم التزام المؤجر بضمان التعرض بشرط ألا يقل عما قررته المادة الرابعة عشرة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥" [٢]، والمادة ٥٧٨ من التقنين المدنى [٣].

أما الحالة الثانية، فقد نصت عليها الفقرة الثانية من المادة الرابعة عشرة سالفة الذكر وهى حالة صدور أفعال أو تصرفات من المؤجر أدت إلى غلط فى اختيار الأموال محل عقد التأجير التمويلى وترتب على هذا الغلط عدم صلاحيتها لأداء الغرض الذى أجرت من أجله [٤]؛ ويكون ذلك فى الحالة التى يتولى فيها المؤجر عملية اختيار الأصل المؤجر بنفسه وعدم تفويضه المشروع المستفيد (المستأجر) فى ذلك، بناءً على الرسوم والنماذج التى قدمها له المستأجر لتحديد المواصفات المطلوبة فى الأصل المراد تأجيره. فى هذه الحالة إذا ترتب على خطأ المؤجر امتناع المستأجر عن استلام المال المؤجر من المؤجر نفسه أو من المورد أو المقاول لعدم مطابقة هذا المال للمواصفات التى حددها فى طلب الاستئجار المقدم لشركة التأجير التمويلى (المؤجر)، فإنه فى هذه الحالة لا يجوز للمؤجر الرجوع على المستأجر بالتعويض لامتناعه عن الاستئجار بعد دفع المؤجر ثمن شراء هذا الأصل من أجل تأجيره [٥]؛ لأن المؤجر هو الذى أخطأ فى

---

(١) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٦٩، ص ١٠٤.

(٢) المرجع السابق، نفس الموضع.

(٣) تنص المادة ٥٧٨ من التقنين المدنى على أنه "يقع باطلاً كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو الحد من ضمان التعرض أو العيب إذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان".

(٤) انظر أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٩٨؛ عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٦٧، ص ١٠٢ وما بعدها.

(٥) انظر : المرجعين السابقين، نفس الموضع؛ فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ١٩٥ وما بعدها. محمد بهجت عبد الله قايد، عمليات البنوك والإفلاس، المرجع السابق، رقم ٢٣٠، ص ١٩٦ هانى محمد دويدار، النظام القانونى . .، المرجع السابق، رقم ٣٠٣ وما بعده، ص ٣٠١ وما بعدها

اختيار المال المؤجر ويتحمل مسئولية ذلك، وبالتالى لا ينعقد العقد بعدم حصول تراضٍ على محل العقد (الأصل المؤجر)[١]. أما اذا كان المستأجر قد أقر فى عقد الإيجار بمعاينته للمال محل عقد التأجير واستلامه طبقاً لشروط التعاقد فلا تنعقد مسئولية المؤجر فى هذه الحالة حتى لو كانت أفعاله أو تصرفاته هى التى أدت إلى الغلط فى اختيار تلك الأموال متى كان المستأجر قد أقر بمعاينته لها واستلامها بهذه الحالة، فهذا يعد موافقة منه على ذلك[٢].

## ٢- التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية L'obligation de garantie de vice caché[٣]:

٢٦٨- طبقا للقواعد العامة يتضح من نص المادة ٥٧٦ من التقنين المدنى المصرى[٤]، والفقرة الثالثة من المادة ١٧١٩، والمادتين ١٧٢١،

---

(١) أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٩٨ وما بعدها؛ عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٦٧ وما بعده، ص ١٠٢ وما بعدها.

(٢) تنص الفقرة الثانية من المادة الرابعة عشر من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المعدلة بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ على أنه "كما يكون المؤجر مسئولا عن أفعاله أو تصرفاته التى تؤدى إلى غلط فى اختيار الأموال المؤجرة ما لم يكن المستأجر قد أقر بمعاينتها وباستلامها طبقا لشروط التعاقد".

(٣) "حيث أن السيد Hébert كان قد أقر حال تسلمه للأموال محل الإيجار د سلامتها ومطابقتها لمضمون العقد، وأن العقد كان قد تضمن شرطا يستبعد بمقتضاه كل رجوع على المؤجر فى حالة عدم صلاحية المواد أو المهام المسلمة على سبيل الإيجار وبالتالى تكون محكمة الاستئناف قد صادفت صحيح القانون عندما اغلقت على السيد Hébert الباب ولم تسمح له بأن يدعى تجاه الشركة المؤجرة بوجود بعض العيوب بالشئ المؤجر" انظر:

Cass Com. 23 fév 1993, R. des Huissiers et de justice, n°94-223 Ayant releve que M. Hébert avait reconnu, lors de la livraison du matériel pris à bail sa conformité à l'objet du contrat, et que le contrat exclut tout recours contre le bailleur en cas de mauvais fonctionnement du matériel, c'est à bon droit, et indépendamment des motifs surabondants cités à la première branche du moyen que la Cour d'appel a retenu que M. Hébert ne pouvait invoquer un tel défaut à l'encontre de la société Lovéco.

(٤) تنص المادة ٥٧٦ من التقنين المدنى المصرى على أن "١- يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد في العين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها او تنقص من هذا الانتفاع إنقاصا كبيرا ولكنه لا يضمن العيوب التى جرى العرف بالتسامح فيها وهو مسئول عن خلو العين من صفات تعهد صراحة بتوافرها او عن خلوها من صفات يقتضيها الانتفاع بها، كل هذا [illegible] الاتفاق بغير ه ٢ ومع ذلك لا يضمن المؤجر العيب اذا كان المستأجر [illegible] [illegible] التعاقد

١٧٢٥من التقنين المدني الفرنسي[1]، التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية[2] التى تحول دون انتفاع المستأجر بالمال المؤجر طبقاً للغرض الذى أجر من أجله، أو تنقص من انتفاعه به إنقاصاً كبيراً بشرط الا يكون المستأجر قد علم به وقت التعاقد[3]. ولا يقتصر ضمان المؤجر على "العيب القديم الذى كان موجوداً وقت استلام المال المؤجر، وإنما يشمل ضمانه كذلك العيوب التى تظهر بعد التسليم عكس ما هو مقرر بالنسبة لعقد البيع"[4]. وتجيز المادة ٥٧٧ من التقنين المدنى المصرى[5] للمستأجر فى حالة وجود العيب[6] الموجب للضمان أن يطلب التنفيذ العينى بإصلاح هذا العيب سواء قام المؤجر بهذا الإصلاح أو قام المستأجر بالإصلاح على نفقة

---

(1) F. COLLART DUTILLEUL et PH. DELEBECQUE, Contrats civils et commerciaux, op. cit., n° 501 p. 337; P.-M. Du Chambon, M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op. cit., p. 11.

(٢) حول الالتزام بضمان العيوب الخفية ومسئولية الصانع والموزع انظر هذه الندوة:
L. BIHL, Droit de la vente, vente mobilière, op. cit., n°496, p. 233 ; GROSS, La notion d'obligation de garantie, L.G.D.J., 1967, Colloque Paris I, La responsabilité des fabricants et distributeurs, éd. Economica, 1976.
هذا المرجع الأخير مشار إليه فى L. BIHL هامش رقم ١٩٤، ص ٢٣٣.

(٣) انظر : عبد الرزاق أحمد السنهورى، الوسيط فى شرح القانون المدنى، جـ ٦، المجلد الأول، العقود الواردة على الانتفاع...، المرجع السابق، ص ٥٧٩ وما بعدها؛ فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ١٩٨.

(٤) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٧١، ص ١٠٥.

(٥) تنص المادة ٥٧٧ من التقنين المدنى المصرى على أنه "١- إذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان، جاز للمستأجر تبعا للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة وله كذلك أن يطلب إصلاح العيب أو أن يقوم هو بإصلاحه علي نفقة المؤجر إذا كان هذا الإصلاح لا يبهظ المؤجر. ٢- فإذا لحق المستأجر ضرر من العيب التزم المؤجر بتعويضه ما لم يثبت أنه كان يجهل وجود العيب.

(٦) حول مفهوم العيب وشروطه التى تحددها المادة ١٦٤١ وما بعدها من القانون المدنى الفرنسى انظر
L BIHL, Droit de la vente, vente mobilière,op. cit., n°505, p. 237 ; Req., 22 mai 1900, D.P. 1900. I. 454. Cass. Civ. 3 mai 1973, Bull. civ. III, n°307 , Cass. Com. 1er, juillet 1969, Bull. civ. IV, n°255 ; Cass. Com. 9 févr 1965, Bull. civ. III, n°103 ; Cass. Civ. 7 févr. 1973, J.C.P. 1975, II, 17918, note Ghestin ; Cass. Com. 11 mai 1965, Bull. civ. III, n°306 . Cass Com. 27 avril 1979, J.C.P. 1979, IV, 214.
هذه الأحكام مشار اليها فى L. BIHL المرجع السابق، هامش رقم ٢٠٥، ص ٢٣٧، هوامش رقم ٢١٢، ٢١٦، ٢٢٥، ٢٢٦، ص ٢٣٨

المؤجر، أو فسخ العقد أو إنقاص الأجرة، بغض النظر عن علم المؤجر بوجود هذا العيب أو عدم علمه. فلا يُكلف المستأجر بإثبات سوء نية المؤجر وعلمه بوجود العيب إلا فى الحالة التى يطالب فيها المؤجر بالتعويض عما لحقه من أضرار من جراء هذا العيب [١].

ولما كانت القواعد المنظمة لضمان العيوب الخفية "من القواعد المكملة" [٢]، التى يجوز الاتفاق على تعديلها فقد استغلت شركات التأجير التمويلى هذا الطابع المكمل لأحكام الضمان وأدرجت شروطاً فى عقد التأجير التمويلى تعفيها من الضمان [٣].

وبالرجوع إلى بداية تنفيذ عقد التأجير التمويلى وجدنا أن دور شركة التأجير التمويلى (المؤجر) هو دور تمويلى بحت يقتصر على دفع ثمن الأصول محل عقد التأجير دون التدخل فى الأمور الفنية، لذا انتهينا إلى أنها تفوض المشروع المستفيد (المستأجر) [٤] فى اختيار المال محل عقد التأجير التمويلى والتفاوض مع المورد أو المقاول فيما يتعلق بثمن الشراء،

---

(١) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٧١، ص ١٠٥ وما بعدها.

(٢) المرجع السابق، رقم ٧١، ص ١٠٦.

(٣) انظر : أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ١٠٠ وما بعدها؛ عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٧٢ وما بعده، ص ١٠٦ وما بعدها؛ فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ١٩٩ وما بعدها؛ وكذلك :
P.-M. Du Chambon, M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op. cit., p. 11.

(٤) "فى عقد التأجير التمويلى فإن الوكالة الممنوحة للمستأجر من قبل المؤجر بمباشرة حق الرجوع تجاه المورد، هذه الوكالة تكون فى مقابل شرط إعفاء المؤجر من الضمان تجاه المستأجر ويكون بالتالى الحكم قد أصاب صحيح القانون إذا كان قد قضى بأن المستأجر له حق الوكالة من قبل المؤجر بممارسة حق الرجوع المقرر للمؤجر حتى ولو كان ذلك لاحقاً على فسخ عقد التأجير التمويلى" انظر :
Cass. Com. 8 déc. 1992, R. des Huissiers et de justice, op. cit., n°93-611 : Dans un contrat de crédit-bail, le mandat consenti au crédit-preneur par le crédit bailleur pour l'exercice des recours contre le fournisseur a pour contrepartie la renonciation du preneur au bénéfice de la garantie du bailleur. Il est, dès lors, soumis aux mêmes conditions de déchéances que l'aurait été le droit de mettre en jeu cette garantie, sauf stipulation conventionnelle la faisant renaître en contrepartie de la caducité du mandat : ainsi l'arrêt se trouve légalement justifie en ce qu'il a retenu que le crédit-preneur a -mandat de crédit-bailleur pour exercer les recours contre le fournisseur, et ce même après la résiliation du crédit-bail , Cass. Civ. 1er Ch. 28 janv 1997, R. des Huissiers et de justice, op. cit n°97-1062

وتحديد المواصفات الفنية بما يتفق مع طبيعة نشاطه (١)، كما أنه يتولى عملية استلام هذا المال من المورد او المقاول بناء على تفويض شركة التأجير التمويلي له ويحرر محضر الاستلام(٢) الذى يثبت فيه حالة هذا المال المؤجر من حيث خلوه من العيوب ومطابقته للمواصفات المتفق عليها بين المورد أو المقاول وشركة التأجير التمويلي والتى حددتها بناء على المواصفات المحددة سلفا من قبل المستأجر فى طلب الاستئجار المقدم إلى الشركة كما سبق وعرضنا. ويتضح لنا من هذا العرض أن الأصول محل عقد التأجير التمويلي تنتقل مباشرة من المورد أو المقاول إلى المشروع المستفيد (المستأجر) دون أن تتدخل الشركة المؤجرة فى عملية فحصها ومطابقتها للمواصفات معتمدة على فحص المشروع المستفيد باعتباره هو المتخصص فى ذلك (٣). لذا تتحرر الشركة المؤجرة من الالتزام بضمان العيوب الخفية بإدراج شرط فى عقد التأجير التمويلي تتحرر فيه من التزامها بالضمان وتلقى به على عاتق المشروع المستفيد من عقد التأجير التمويلي(٤). إذا إن هذا الالتزام يعد من الالتزامات التى تقع على عاتق المؤجر ولكن عملا يلقى بها على عاتق المستأجر. وهذا الشرط جائز طبقا للقواعد العامة لعقد الإيجار بشرط مراعاة نص المادة ٥٧٨ من التقنين المدنى المصرى(٥).

---

(١) حول اختيار المشروع المستفيد (المستأجر) للأصل المؤجر بحرية دون تدخل من شركة التأجير التمويلي (المؤجر) كمبرر لإعفاء الأخير من ضمان العيوب الخفية انظر : رياض فخرى، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلي، المرجع السابق، ص ٢٦٧ وما بعدها.

(٢) حول محضر الاستلام وأهميته راجع ما سبق، رقم ٢٦٢، ص ٢٠٣.

(٣) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي...، المرجع السابق، رقم ٧٣، ص ١٠٦ وما بعدها؛ فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلي، المرجع السابق، ص ٢٠٠؛ رياض فخرى، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلي، المرجع السابق، ص ٢٦٨.

(٤) "مضمون الالتزام بالضمان؛ أن يضمن المؤجر خلو الشئ المؤجر من العيوب التى تمنع استعمال الشئ المؤجر، ولكن من حيث الواقع العملي يدرج المؤجر شرط فى عقد التأجير التمويلي يتحرر به من الضمان ويلقى به على عاتق المستأجر على اعتبار ان المشروع المستاجر هو الذى يقوم باختيار الآلات وبالفحص الفنى لها". انظر :

P M ALTER. Initiation au contrat de crédit-bail, Cours de doctorat, 1985, p. 11 et s

(٥) تنص المادة ٥٧٨ من التقنين المدنى المصرى على أنه "يقع باطلا كل اتفاق يتضمن الاعفاء أو الحد من ضمان التعرض او العيب اذا كان المؤجر قد اخفى=

وقد نصت الفقرة الثانية من المادة التاسعة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلي على أن: "يلتزم المستأجر بإخطار المؤجر بما يطرأ على الأموال المؤجرة من عوارض تمنع الانتفاع بها كليا أو جزئيا، وذلك طبقا للإجراءات المنصوص عليها في العقد لتلك الأموال...". وقد يبدو لأول وهلة من الاطلاع على النص أن المؤجر ملتزم بالضمان نظرا لإخطار المستأجر له بما يطرأ على المال المؤجر من عيوب تحول دون الانتفاع بهذا المال على النحو المعد له. ولكن بالرجوع إلى المادة الثالثة عشرة من القانون سالف الذكر التي تنص على أن: "للمستأجر أن يرجع مباشرة على المورد أو المقاول بجميع الدعاوى التي تنشأ للمؤجر عن العقد المبرم بينه وبين المورد أو المقاول فيما عدا دعوى فسخ العقد، وذلك دون إخلال بحقوق المؤجر في الرجوع على المورد أو المقاول في هذا الشأن". نجد أن الرجوع المباشر للمستأجر على المورد أو المقاول "لا يكون إلا في حالة إعفاء المؤجر من الضمان" [1].

أما إذا كان المال محل عقد التأجير التمويلي منقولا مملوكا للمؤجر من قبل التأجير وهي إحدى صور التأجير التمويلي التي نص عليها المشرع المصري في الفقرة الأولى من المادة الثانية من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلي، عكس المشرع الفرنسي الذي لم يعتبرها من صور التأجير التمويلي لاشتراطه سبق الشراء لغرض التأجير، وتطبق على هذه الحالة القواعد العامة لالتزام المؤجر بضمان العيوب الخفية المنصوص عليها في المادة ٥٧٦ من التقنين المدني المصري إذا كان عقد التأجير التمويلي خاليا من الاتفاق على شكل هذا الضمان سواء

---

=عن غش سبب هذا الضمان". وطبقا لذلك قضت محكمة النقض الفرنسية بأن فسخ عقد التأجير التمويلي لإخلال المستأجر بالتزامه بالوفاء بالأجرة لا يحرمه من الرجوع بضمان العيب، ولكن يقتصر حقه في هذه الحالة على المطالبة بالتعويض عما أصابه من أضرار من جراء وجود العيب عن المدة السابقة على الفسخ".

Cass. Com. 6 janv. 1998. Bull. civ. IV. n° 5, R.T.D. com. 51 (3) 1998, p. 662.

هذا الحكم مشار إليه في : أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلي...، المرجع السابق، هامش رقم ١٣٧، ص ١٠١.

(١) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي، المرجع السابق، رقم ٧٣، ص ١٠٧.

بالتزام المؤجر به أو إعفائه منه لأن المستأجر هنا لم يتدخل فى اختيار المال المؤجر وتحديد مواصفاته ولم يقم باستلامه من المورد أو المقاول(١).

وجدير بالإشارة أن مصلحة الشركات أعدت نماذج لعقود التأجير التمويلى دون التفرقة بين حالات التأجير التمويلى ويقتصر دور الأطراف على ملء هذه الفراغات فقط. وسنعرض فى ملحق الرسالة لنموذج لعقد التأجير التمويلى.

ومن المقرر أن القواعد المنظمة لضمان العيوب الخفية المنصوص عليها فى المادة ١٧٢١ من التقنين المدنى الفرنسى من القواعد المكملة التى يجوز الاتفاق على مخالفتها. لذا استغلت شركات التأجير التمويلى هذا الطابع المكمل وأدرجت شروطا فى عقد التأجير التمويلى تعفيها من الالتزام بالضمان (٢).

**٣- تبعة هلاك المال المؤجر :**

٢٦٩- لما كانت شركة التأجير التمويلى (المؤجر) ملتزمة بتمكين المشروع المستفيد (المستأجر) من الانتفاع بالأصل المؤجر طوال مدة عقد الإيجار، فإن هلاك الأصل المؤجر يعوقها عن تنفيذ هذا الالتزام. أما عن تحمل تبعة هلاك الأصل المؤجر أثناء مدة الإيجار(٣)، فقد نصت الفقرة الثانية من المادة العاشرة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المعدلة بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ على أن "يتحمل المؤجر تبعة هلاك المال المؤجر متى كان ذلك بسبب لا دخل للمستأجر فيه، ويجوز للطرفين الاتفاق على تحمل المستأجر تبعة هلاك المال المؤجر. وللمؤجر أن يشترط التأمين على الأموال المؤجرة بما يكفل له الحصول على القيمة الإيجارية عن باقى مدة العقد والثمن المحدد به." يتضح لنا من نص تلك الفقرة أن المؤجر هو الذى يتحمل تبعة هلاك الشئ المؤجر بشرط ألا يكون الهلاك بسبب المستأجر كما لو كان بفعل القوة القاهرة (٤). كما أجازت الفقرة الثانية من العاشرة من

---

(١) انظر : عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٧٣، ص ١٠٧.

(٢) انظر : فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ١٩٩ وما بعدها؛ هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٣٠٧ وما بعده، ص ٣٠٥ وما بعدها.

(٣) انظر فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٢٠١

(٤) حول القوة القاهرة انظر =

القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المعدلة بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ لطرفي عقد التأجير التمويلي الاتفاق على تحمل المستأجر تبعة هلاك المال المؤجر حتى لو كان الهلاك لسبب لا دخل للمستأجر فيه. وإذا كان الهلاك كلياً انفسخ عقد التأجير التمويلي بقوة القانون[1] طبقاً للفقرة الأولى من المادة الحادية والعشرين من القانون سالف الذكر[2]. أما في حالة الهلاك الجزئي للشئ المؤجر؛ إذا كان لا يترتب عليه عدم صلاحية الشئ المؤجر لأداء الغرض الذي أجر من أجله، أو لم يؤد إلى نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً فإن عقد التأجير التمويلي لا ينفسخ، وهنا يقوم المستأجر بإصلاح هذا الهلاك باعتبار "أن هذا الهلاك الجزئي يدخل ضمن التزام المستأجر بالصيانة والإصلاح إلا إذا كان هذا الهلاك الجزئي من الجسامة بحيث لا يمكن إصلاحه في هذه الحالة يأخذ حكم الهلاك الكلي"[3].

أما في حالة هلاك الشئ المؤجر بسبب للمستأجر دخل فيه فإن المؤجر لا يتحمل بتبعة الهلاك هنا وإنما يتحملها المستأجر طبقاً للفقرة الثانية من المادة الحادية والعشرين من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥التي نصت على أنه: "إذا كان الهلاك راجعاً إلى خطأ المستأجر التزم بالاستمرار في أداء القيمة الإيجارية أو الثمن المتفق عليه في المواعيد المحددة، وذلك مع مراعاة ما قد يحصل عليه المؤجر من مبالغ التأمين" ويعتبر التزام المستأجر بأداء أقساط الأجرة عن المدة الباقية بمثابة تعويض للمؤجر عن الضرر الذي لحقه من جراء خطأ المستأجر الذي تسبب في هلاك الأصل المؤجر[4].

---

= L. BIHL, Droit de la vente, vente mobilière,op. cit., n°475, p. 224 ; CA. Grenoble, 12 oct. 1920, D.P. 1921, II, 43, note RIPERT ; Cass. Com., 17 nov. 1966, Bull. civ. III, n°437.

هذه الأحكام مشار إليها في L. BIHL ، المرجع السابق، هامش رقم، ١٤٢، ١٤٣، ص ٢٢٤.

(١) في فسخ العقد بقوة القانون راجع ما سيلي، رقم ٣٥٤، ص ٣٠٣.

(٢) تنص الفقرة الأولى من المادة الحادية ولعشرين من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ على أنه "يعد العقد مفسوخاً بقوة القانون إذا هلك المال المؤجر هلاكاً كلياً". الجريدة الرسمية، العدد ٢٢ (مكرر)، في ٢ يونيه، لسنة ١٩٩٥، ص ٩.

(٣) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي، المرجع السابق، رقم ٧٤، ص ١٠٩.

(٤) انظر : المرجع السابق، نفس الموضع.

**نقل تبعة هلاك المال المؤجر إلى المشروع المستفيد (المستأجر) [١] :**

٢٧٠- تبدو خصوصية عقد التأجير التمويلي فى أن شركة التأجير التمويلي تسعى إلى استرداد رأسمالها المستثمر فى شراء المال محل عقد التأجير التمويلي من خلال أقساط الأجرة التى يتم الاتفاق عليها مع المشروع المستأجر طوال مدة عقد التأجير التى يتفق على أن تكون مدة غير قابلة للإلغاء قبل انقضاء المدة المحددة فى العقد إلا باتفاق الطرفين حتى تسمح بتغطية ثمن الشراء ونفقات إتمام عملية التمويل.

وتظهر خصوصية هذا العقد فى إدراجها شروطاً فى العقد تعفيها من بعض الالتزامات التى تقع على عاتقها فى الأصل وتلقى بها على عاتق المشروع المستفيد (المستأجر). ومن هذه الالتزامات الالتزام بالصيانة، وتحمله للأضرار التي يحدثها المال المؤجر، وكذلك تحمله بالأقساط عن باقى مدة العقد فى حالة هلاك الشئ المؤجر بفعل القوة القاهرة [٢]. ويعد الاتفاق على تحمل المستأجر تبعة الهلاك بفعل القوة القاهرة خروجاً على حكم المادة ٥٦٩ من التقنين المدنى المصرى [٣]، والمادة ١٧٢٢ من التقنين

---

(١) انظر : حسام الدين عبد الغنى الصغير، الإيجار التمويلي، المرجع السابق، رقم ٢٦، ص ٣٩ وما بعدها.

(٢) "هذه الالتزامات تقع أصلاً على عاتق المؤجر ولكن عملاً تقع على المستأجر؛ كالالتزام بالصيانة، الأضرار التى يحدثها المال المؤجر تقع على عاتق المستأجر (المستعمل)، فقدان أو هلاك الشئ بدافع القوة القاهرة تقع على عاتق المستأجر مع تحمله عادة بالأقساط عن باقى المدة". انظر :

"Les autres obligations normalement à la charge du bailleur sont également écartées la plupart du temps, et mises au compte du preneur. Ainsi : l'obligation d'entretien, ainsi que toute autre réparation; les dommages causés par la chose louée, dont la charge est imposée à l'*utilisateur*; en cas de perte de la chose par suite de force majeur, les conséquences échappent au bailleur des clauses précisent souvent que les loyers restant dus sont à acquitter et mettent à la charge du preneur la souscription d'une assurance (l'indemnité versée allant à le société de crédit-bail)" P.-M. Du Chambon, M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op. cit., p. 12.

(٣) تنص المادة ٥٦٩ من التقنين المدنى المصرى على أنه "١- إذا هلكت العين المؤجرة أثناء الإيجار هلاكا كليا انفسخ العقد من تلقاء نفسه. ٢- أما إذا كان هلاك العين جزءيا، أو إذا أصبحت العين في حالة لا تصلح معها للانتفاع الذي أجرت من أجله، أو نقص هذا الانتفاع نقصا كبيرا أو لم يكن للمستاجر يد في شيء من ذلك، فيجور له إذا لم يقم المؤجر في ميعاد مناسب بإعادة العين إلي الحالة التي كانت عليها أن يطلب تبعا للظروف إما إنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار ذاته دون اخلال بما له من حق في ان يقوم بنفسه بتنفيد التزام المؤجر وفقا لأحكام المادة السابقة.٣- ولا يجور للمستاجر في الحالتين السابقتين ان يطلب تعويضا إذا كان الهلاك أو التلف يرجع إلي سبب لا يد للمؤجر فيه

المدنى الفرنسى "التى تقضى بانفساخ عقد الإيجار من تلقاء نفسه فى حالة هلاك العين المؤجرة بسبب القوة القاهرة" [١]، أى أن الشركة المؤجرة تنقل تبعة الهلاك بفعل القوة القاهرة أو بفعل الغير على عاتق المشروع المستفيد (المستأجر) وذلك من خلال إلزامه بإجراء التأمينات الضرورية [٢] على المال المؤجر لصالح شركة التأجير التمويلى طوال مدة عقد الإيجار، والتزامه بسداد أقساط التأمين[٣] وتحصل الشركة على مبلغ التأمين فى حالة هلاك الشئ المؤجر الذى أمن عليه المستأجر لصالحها باعتبارها المستفيد من وثيقة التأمين [٤]. ويتفق هذا مع ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة العاشرة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المعدلة بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ التى أجازت الاتفاق على نقل تبعة هلاك المال المؤجر إلى المستأجر، كما أجازت للمؤجر أن يشترط على المستأجر التأمين على المال المؤجر[٥].

## المبحث الثانى

## التزامات المستأجر وحقوقه

٢٧١- يترتب على إبرام عقد التأجير التمويلى أن يأخذ المشروع المستفيد مركز المستأجر وبالتالى يلتزم بالتزامات ناشئة عن القواعد العامة فى عقد الإيجار[٦]، والتزامات أخرى ناشئة عن الطبيعة الخاصة لعقد

---

(١) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٣٩٥، ص ٤١٦.

(2) P.-M. Du Chambon, M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op. cit., p. 15.

(٣) فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٢٠١.

(٤) انظر: هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٣٩٥ وما بعده، ص ٤١٦ وما بعدها.

(٥) انظر: عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، رقم ٧٥، ص ١٠٩ وما بعدها.

(٦) انظر: عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، رقم ٧٦، ص ١١٢؛ فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٢٠٢؛ وكذلك:

F COLLART DUTILLEUL et PH. DELEBECQUE, Contrats civils et commerciaux, op. cit., n°473 et s, p. 318 et s; MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe, op cit., n° 501 et s. p. 400 et s.

التأجير التمويلى؛ كالالتزام بدفع الأجرة وهو الالتزام الرئيسى الذى يقع على عاتقه، والالتزام باستعمال الشئ فى الغرض المخصص له، والالتزام بالصيانة، والالتزام برد المال المؤجر[١]. أما الالتزامات الناشئة عن الطبيعة الخاصة لعقد التأجير التمويلى فتتمثل فى فحص الشئ وتحرير محضر الاستلام الذى يثبت فيه حالة الشئ ومواصفاته الفنية، ويتصرف المستأجر فى هذه الحالة بوصفه وكيلا عن الشركة المؤجرة، ويلتزم بعدم نقل المال المؤجر بدون ترخيص من الشركة المؤجرة، وإعلام الغير بكل حق موجود للشركة المؤجرة على المال، وإعلام المؤجر بكل حادثة او واقعة تمس المال المؤجر، وأخيرا يلتزم بالتأمين على المال المؤجر[٢]. وفى مقابل هذه الالتزامات يتمتع بالحق فى الانتفاع بالمال المؤجر طوال مدة التأجير، والرجوع المباشر على المورد أو المقاول بجميع الدعاوى المقررة للمؤجر قبلهما [٣]. وقد حسم المشرع المصرى مسألة رجوع المشروع المستفيد (المستأجر) على المورد أو المقاول بنصوص صريحة عكس المشرع الفرنسى كما سنعرض لاحقا.

٢٧٢- وسوف نعرض فيما يلى لخصوصية التزامات المستأجر وحقوقه فى عقد التأجير التمويلى طبقا للقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى على النحو التالى :

**المطلب الأول : الالتزام باستعمال وصيانة وإصلاح الأموال المؤجرة.**

**المطلب الثانى : الالتزام بدفع الأجرة.**

**المطلب الثالث : الالتزام بالامتناع عن بعض التصرفات المتعلقة بالأشياء محل العقد.**

**المطلب الرابع : الالتزام برد الأموال المؤجرة.**

---

(1) P.-M. Du Chambon, M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op. cit., p. . 12 et s.

(٢) حول التزامات المستأجر الناشئة عن الطبيعة الخاصة لعقد التأجير التمويلى انظر :
P.-M. Du Chambon, M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op. cit., p. 14 et s.

(٣) انظر : محمد بهجت عبد الله قايد، عمليات البنوك والإفلاس، المرجع السابق، رقم ٢٢٦، ص ١٩٢

## المطلب الأول

## التزام المستأجر باستعمال وصيانة وإصلاح الأموال المؤجرة

٢٧٣- يلتزم المستأجر طبقا للقواعد العامة المنصوص عليها فى المواد ٥٧٩، ٥٨٠، ٥٨٥ من التقنين المدنى المصرى[١]، والمادة ١٧٢٨ من التقنين المدنى الفرنسى باستعمال الشئ المؤجر فى الغرض المخصص له [٢]، والمحافظة عليه حتى يتمكن من تنفيذ التزامه برد المال المؤجر فى نهاية عقد الإيجار. ويترتب على ذلك التزامه بعدم إجراء تغيير فى العين المؤجرة إذا كان هذا التغيير يؤدى إلى الإضرار بالمؤجر، كما يلتزم بإجراء الترميمات التأجيرية [٣].

أما بالنسبة لالتزام المستأجر باستعمال وصيانة وإصلاح الأموال المؤجرة فى عقد التأجير التمويلى فقد نصت عليه الفقرة الأولى من المادة التاسعة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى والمعدلة بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ بقولها : "يلتزم المستأجر باستعمال وصيانة وإصلاح الأموال المؤجرة بما يتفق مع الأغراض التى أعدت لها

---

(١) تنص المادة ٥٧٩ من التقنين المدنى المصرى على أن "يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق التزم أن يستعمل العين حسب ما أعدت له". كما تنص المادة ٥٨٠ من التقنين المدنى المصرى على أنه " مادة ١- لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييرا بدون إذن المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أي ضرر للمؤجر.٢- فإذا أحدث المستأجر تغييرا فى العين المؤجرة مجاوزا فى ذلك حدود الالتزام الوارد فى الفقرة السابقة، جاز إلزامه بإعادة العين إلي الحالة التى كانت عليها وبالتعويض إن كان له مقتض". كما تنص المادة ٥٨٥ على أنه "يجب علي المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله، كأن تحتاج العين إلى ترميمات مستعجلة، أو ينكشف عيب بها، أو يقع اغتصاب عليها، أو يعتدى أجنبى بالتعرض لها، أو بإحداث ضرر بها.

(٢) حول التزام المستأجر باستعمال المال فى الغرض المخصص له المنصوص عليه فى المادة ١٧٢٨ انظر :

BEY et GAVALDA, Le crédit-bail mobilier, op. cit., p. 32 et s.; F. COLLART DUTILLEUL et PH. DELEBECQUE, Contrats civils et commerciaux, op. cit., n° 479 et s. p. 1321 et s; J DERRUPPÉ, Locations et loyers, baux d'habitation, baux professionnels, baux commerciaux, op. cit. p. 77; MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "Leasing" en Europpe, op. cit., n° 14, p. 13.

(٣) انظر : فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٢٠٣ وما بعدها.

ووفقاً للأصول الفنية المتعارف عليها والتعليمات المتعاقد عليها بشأن المواصفات الفنية الواجب مراعاتها سواء أكانت محددة بواسطته أو بواسطة المنتج أو المورد أو المقاول". وسنعرض فيما يلى لالتزام المستأجر باستعمال وصيانة وإصلاح المال المؤجر على النحو التالى :

**١- "الالتزام باستعمال الأموال المؤجرة" [١] :**

٢٧٤- لا يختلف التزام المستأجر باستعمال الأموال المؤجرة فى عقد التأجير التمويلى عما قضت به القواعد العامة فى عقد الإيجار المنصوص عليها فى المادة ٥٧٩ من التقنين المدنى المصرى [٢]، والمادة ١٧٢٨ من التقنين المدنى الفرنسى من حيث بذل المستأجر فى كلا العقدين الإيجار العادى والتأجير التمويلى عناية الرجل المعتاد [٣] فى استعمال المال المؤجر بمعنى استعماله فى الغرض المخصص له [٤] وذلك طبقاً للفقرة الأولى من المادة ٥٨٣ من التقنين المدنى المصرى[٥]، والفقرة الأولى من المادة ١٧٢٨ من التقنين المدنى الفرنسى[٦]. وغالبا ما يتم الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على كيفية استعمال الأصل المؤجر "سواء من حيث الساعات المقررة لتشغيل الأصل المؤجر أو مكان وضعه أو مواعيد الصيانة" [٧]. وفى حالة عدم اتفاق طرفى العقد على الطريقة التى يتم بها

---

(١) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، رقم ٧٧، ص ١١٣.

(٢) انظر : المرجع السابق، نفس الموضع؛ أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ١٠٦ وما بعدها؛ عبد الرزاق أحمد السنهورى، الوسيط فى شرح القانون المدنى، جـ ٦ العقود الواردة على الانتفاع بالشئ...، المرجع السابق، رقم ٣٦٧ وما بعده، ص ٥١٥ وما بعدها.

(٣) انظر : عبد الرزاق أحمد السنهورى، الوسيط فى شرح القانون المدنى، جـ ٦، العقود الواردة على الانتفاع بالشئ...، المرجع السابق، رقم ٣٨٠، ص ٥٣٣.

(٤) هانى محمد دويدار، النظام القانونى ....، المرجع السابق، رقم ٣٨٨، ص ٤٠٨.

(٥) تنص الفقرة الأولى من المادة ٥٨٣ من التقنين المدنى المصرى على أنه: " يجب على المستأجر أن يبذل من العناية فى استعمال العين المؤجرة وفى المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد".

(٦) حول عناية الرجل المعتاد انظر :

H.-L. MAZEAUD et A. TUNC, Traité théorique et pratique de la responsabilité civile, n°704, p. 799; F. COLLART DUTILLEUL et PH. DELEBECQUE, Contrats civils et commerciaux, op. cit., n° 480. p. 322.

(٧) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، رقم ٧٧، ص ١١٣.

استعمال الأصل المؤجر، يلتزم المستأجر باستعماله وفق الغرض المخصص له عادة ووفقاً للأصول الفنية المتعارف عليها [١] كما لو تم "إيجار سفينة لنقل الركاب فلا يجوز استخدامها فى نقل البضائع"[٢]، وأن يكون الهدف من استعمال المستأجر للأصل المؤجر هو تحقيق أغراض إنتاجية، طبقاً لتعديل الفقرة السابعة من المادة الأولى من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ الخاصة بتعريف المال المؤجر والمعدلة بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١.

ويتضح مما سبق التزام المستأجر باستعمال الأصل المؤجر فى الغرض المخصص له[٣]. وإذا كان استعمال وتشغيل الأصل المؤجر يتطلب الحصول على ترخيص بذلك من جهة إدارية معينة، فإنه طبقاً للفقرة الثالثة من المادة التاسعة والعشرين من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المعدلة بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ يتحمل المستأجر بالرسوم والمصاريف اللازمة للحصول على هذا الترخيص. وطبقاً للفقرة الأولى من المادة التاسعة والعشرين سالفة الذكر[٤] يتم تقديم طلب الحصول على ترخيص من المؤجر والمستأجر للجهة الإدارية التى يتبعها موطن المستأجر أو المركز الرئيسى لنشاطه مرفقاً به نسخة من العقد.

---

(١) انظر : رياض فخرى، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلى...، المرجع السابق، ص ١٤٣؛ محمد بهجت عبد الله قايد، عمليات البنوك والإفلاس...، المرجع السابق، رقم ٢٢٧، ص ١٩٢ وما بعدها؛ فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٢٠٣ وما بعدها؛ هانى محمد دويدار، النظام القانونى ....، المرجع السابق، رقم ٣٨٨، ص ٤٠٨.

(٢) فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٢٠٤.

(٣) انظر : حسام الدين عبد الغنى الصغير، الإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٢٨، ص ٤٠.

(٤) نصت المادة التاسعة والعشرون من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى والمعدلة بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ على أنه "إذا كان اقتناء أو تسيير أو تشغيل المال المؤجر يستلزم الحصول على ترخيص من إدارة المرور أو من أية جهة إدارية أخرى، يكون الحصول على الترخيص من إدارة المرور المختصة أو من الجهة الإدارية الأخرى التى يتبعها موطن المستأجر أو المركز الرئيسى لنشاطه، وذلك بناء على طلب منه ومن المؤجر مرفقاً به نسخة من العقد. ويصدر الترخيص باسم المؤجر ويجب أن يذكر فيه أن المال فى حيازة المستأجر بموجب العقد وأنه يستعمله بنفسه أو بواسطة تابعيه. ويتحمل المستأجر جميع الضرائب والرسوم المقررة قانونا للحصول على الترخيص وتجديده، كما يلتزم بأداء أقساط التأمين الاجبارى، وغير ذلك من الالتزامات المترتبة على ملكية المال المؤجر".

ويتفق القانون الفرنسى مع القانون المصرى فيما انتهى إليه من التزام المستأجر باستعمال الشئ المؤجر فى الغرض المتفق عليه والتزامه ببذل عناية الرجل المعتاد فى هذا الاستعمال.

٢- التزام المستأجر بصيانة وإصلاح الأصل المؤجر[١]:

٢٧٥- طبقا للقواعد العامة فى عقد الإيجار المنصوص عليها فى الفقرة الأولى من المادة ٥٦٧ من التقنين المدنى المصرى[٢]، والمادة ١٧١٩ وما بعدها من التقنين المدنى الفرنسى[٣] يلتزم المؤجر بإجراء الإصلاحات الضرورية للعين المؤجرة حتى تظل صالحة لأداء الغرض الذى خصصت له [٤]. أما المستأجر فيلتزم بإجراء الترميمات التأجيرية طبقا لما نصت عليه المادة ٥٨٢ من التقنين المدنى المصرى[٥] وهى إصلاحات بسيطة للأعطال التى تحدث فى العين المؤجرة من الاستعمال العادى لها [٦]. وتتميز القواعد المنظمة لالتزام المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية والتزام المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية بأنها قواعد مكملة يجوز الاتفاق على خلافها.

أما بالنسبة لخصوصية التزام المستأجر بصيانة الأصل المؤجر فى عقد التأجير التمويلى فقد نص المشرع فى الفقرة الأولى من المادة التاسعة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى والمعدلة بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ على أن: "يلتزم المستأجر باستعمال وصيانة وإصلاح الأموال المؤجرة بما يتفق مع الأغراض التى أعدت لها ووفقا للأصول الفنية المتعارف عليها والتعليمات المتعاقد عليها بشأن المواصفات

---

(١) انظر: دليل المستثمر للقيد فى سجل المؤجرين التمويليين وسجل عقود التأجير التمويلى، مصلحة الشركات، المرجع السابق، ص ٥. وكذلك:
M. ALTER, Initiation au contrat de crédit-bail, Cours de doctorat, 1985, p. 13.

(٢) نصت الفقرة الأولى من المادة ٥٦٧ من التقنين المدنى المصرى على أنه: "على المؤجر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التي سلمت بها وأن يقوم فى أثناء الإجارة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات التأجيرية".

(3) F. COLLART DUTILLEUL et PH. DELEBECQUE, Contrats civils et commerciaux, op. cit., n° 492, p. 331.

(٤) أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ١٠٧.

(٥) نصت المادة ٥٨٢ من التقنين المدنى المصرى على أن "يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية التى يقضى بها العرف، ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك"

(٦) أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ١٠٧

الفنية الواجب مراعاتها سواء أكانت محددة بواسطته او بواسطة المنتج أو المورد أو المقاول".

ويتضح من نص الفقرة الأولى من المادة سالفة الذكر أن المستأجر وليس المؤجر هو الذى يلتزم بصيانة وإصلاح الأموال المؤجرة سواء أكانت هذه الإصلاحات ضرورية أو تأجيرية على نفقته(١). ويتم تنفيذ هذا الالتزام بموجب شرط تدرجه شركة التأجير التمويلي في العقد بالزام المستأجر باجراء الترميمات الضرورية والتأجيرية حتى تضمن بقاء الأصل المؤجر صالحا لأداء الغرض المخصص له (٢). ولعل السبب فى نقل الالتزام بالصيانة من على عاتق المؤجر إلى عاتق المستأجر يرجع إلى خصوصية عقد التأجير التمويلي فى أنه لا يرد على منفعة الشئ فقط وعودته إلى المؤجر كما فى عقد الإيجار العادى(٣)، وإنما قد يستعمل المستأجر خيار الشراء المتاح له فى نهاية مدة العقد فتنتقل ملكية الشئ المؤجر إليه(٤) وفى هذه الحالة "يكون من المنطقى إعفاء المؤجر من الالتزام بالصيانة" (٥)، وهذا هو الوضع الغالب، لأن المستأجر يفضل عادة شراء المال المؤجر؛ إذ يتم أخذ أقساط الأجرة التى دفعها المستأجر طوال مدة عقد الإيجار فى الاعتبار ويكون الشراء مقابل القيمة الباقية(٦) التى لم تغطها أقساط الأجرة وبالتالى تنخفض قيمته عن القيمة السوقية له.

---

(١) يلتزم المستأجر بإجراء الصيانة اللازمة لبقاء الأصل المؤجر صالحا للاستعمال المخصص له، ويتحمل فى سبيل ذلك بكل التكاليف اللازمة إجراء تلك الإصلاحات للحفاظ على الأصل المؤجر. انظر :

"Le preneur a l'obligation de maintenir, à ses frais, le bien financé dans un état approprié à l'usage prévu en prenant à sa charge son entretien et toutes les réparations quelles qu'elles soient (et non pas seulement les réparations dites locatives incombant à un locataire); le preneur s'engage à payer tous les impôts et toutes les taxes se rapportant au bien financé..." MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe, op. cit., n° 502 p. 401.

(٢) أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ١٠٨؛ فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٢٠٥ وما بعدها؛ هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٣٩٢، ص ٤١٢.

(٣) أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ١٠٩؛ رياض فخرى، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلى...، المرجع السابق، ص ١٤٠.

(4) BEY et GAVALDA, Le crédit-bail mobilier, op. cit., p. 101

(٥) أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلى ، المرجع السابق، ص ١٠٩

(6) BEY et GAVALDA, Le crédit-bail mobilier op. cit . p 101

**"حق المؤجر فى متابعة تنفيذ التعليمات" [١] :**

٢٧٦- يتضح من نص الفقرة الأولى من المادة التاسعة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المعدلة بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ التزام المستأجر بمراعاة الأصول الفنية المتعارف عليها فى تنفيذ التزامه بالصيانة والإصلاح، وكذلك اتباع التعليمات المحددة من قبل شركة التأجير التمويلى (المؤجر) أو المورد أو المقاول فيما يتعلق باستعمال وصيانة المال المؤجر. لذا تحرص شركة التأجير التمويلى (المؤجر) على إدراج شرط فى عقد التأجير التمويلى يتيح لها أو من يمثلها مراقبة ومتابعة استعمال المشروع المستفيد (المستأجر) للأصل المؤجر وصيانته وفقاً للقواعد الفنية المتعارف عليها والمتفق عليها عند التعاقد. وتتم هذه المتابعة بشكل دورى على فترات يتم تحديدها بالاتفاق بين الطرفين. فإذا ظهر للمؤجر استعمال المستأجر الأصل المؤجر بشكل مخالف للتعليمات المتفق عليها أو القواعد الفنية الواجب مراعاتها أخطره بحتمية مراعاتها وإلا أصبح من حقه فسخ العقد. وجدير بالذكر أن قيام المؤجر أو من يمثله بمراقبة المستأجر فى كيفية استعمال الأصل وصيانته للتأكد من مراعاة الأخير للأصول الفنية والقواعد المتفق عليها فيما يتعلق بالاستعمال والصيانة لا يعد تعرضاً للمستأجر فى استعمال الأصل المؤجر ما دام ذلك يتم بالكيفية المتفق عليها فى عقد التأجير التمويلى[٢].

ونصت الفقرة الثانية من المادة التاسعة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ على أن: "يلتزم المستأجر بإخطار المؤجر بما يطرأ على الأموال المؤجرة من عوارض تمنع الانتفاع بها كلياً أو جزئياً، وذلك طبقاً للإجراءات المنصوص عليها فى العقد لتلك الأموال. وفى جميع الأحوال يسرى على هذا العقد حكم المادة ٣٤١ من قانون العقوبات".

ويتضح من نص تلك الفقرة سالفة الذكر التزام المستأجر بإخطار المؤجر بكل ما يطرأ على الأصل محل عقد التأجير من عيوب[٣]؛ ولكن لا

---

(١) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، رقم ٧٩، ص ١١٥

(٢) المرجع السابق، نفس الموضع.

(٣) محمد بهجت عبد الله قايد، عمليات البنوك والإفلاس...، المرجع السابق، رقم ٢٢٧، ص ١٩٣؛ رياض فخرى، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلى. ، المرجع السابق، ص ١٤٤

يعنى الإخطار تحميل المؤجر بعبء إصلاح تلك العيوب وإنما لمعرفته بوضع الأصل المؤجر. أما المستأجر فهو الذى يتحمل بعبء إصلاح تلك العيوب كما نصت على ذلك الفقرة الأولى من المادة التاسعة سالفة الذكر، وإذا كان العارض عبارة عن عيب خفى ففى هذه الحالة يكون للمستأجر حق الرجوع المباشر على المورد أو المقاول بموجب دعوى مباشرة للمطالبة بالضمان المقرر للمؤجر فى مواجهتهما[١] وسنعرض لذلك بالتفصيل لاحقا.

عقاب المستأجر بعقوبة خيانة الأمانة : Abus de confiance[٢]

٢٧٧- قضت الفقرة الثانية من المادة التاسعة سالفة الذكر بأن يطبق على عقد التأجير التمويلى حكم المادة ٣٤١ من قانون العقوبات المصرى الخاصة بالعقوبة المقررة لجنحة خيانة الأمانة باعتبار أن عقد الإيجار من العقود الواردة على سبيل الحصر لتطبيق عقوبة خيانة الأمانة طبقا لنص المادة ٣٤١ عقوبات التى نصت على أن: "كل من اختلس أو استعمل أو بدد مبالغ أو أمتعة أو بضائع أو نقودا أو تذاكر أو كتابات أخرى مشتملة على تمسك أو مخالصة أو غير ذلك إضرارا بمالكيها أو أصحابها أو واضعى اليد عليها وكانت الأشياء المذكورة لم تسلم له إلا على وجه الوديعة أو الإجارة أو على سبيل عارية الاستعمال أو الرهن أو كانت سلمت له بصفته وكيلا بأجرة أو مجانا بقصد عرضها للبيع أو بيعها أو استعمالها فى أمر معين لمنفعة المالك لها أو غيره يحكم عليه بالحبس ويجوز أن يزاد عليه غرامة لا تتجاوز مائة جنيه مصرى".

يتضح من نص المادة ٣٤١ عقوبات مصرى سالفة الذكر أنه يجب لتوافر جريمة خيانة الأمانة توافر الركن المادى المتمثل فى واقعة تسليم لمنقول على سبيل الحيازة المؤقتة كعقد الإيجار أى أن محل الجريمة منقول. وبتطبيق ذلك على عقد التأجير التمويلى نجد أن معدات الإنتاج وأدوات العمل محل عقد التأجير التمويلى للمنقولات تعد من المنقولات، علاوة على أن واقعة التسليم تتحقق بمحضر الاستلام وبالتالى يطبق على هذا العقد حكم المادة ٣٤١ من قانون العقوبات المصرى رغم أن عقد

(١) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٧٩، ص ١١٦.

(٢) المرجع السابق، رقم ٨٠، ص ١١٦.

التأجير التمويلى ليس من العقود المنصوص عليها على سبيل الحصر فى تلك المادة لأن هذا العقد هو فى حقيقته ايجار مقترن بوعد منفرد بالبيع من جانب شركة التأجير التمويلى فمادام المستأجر لم يستعمل خيار الشراء المقرر له [١]، فإن المستأجر يعد خائنا للأمانة إذا بدد المال المؤجر ولم يرده [٢]، "أو استعمله بطريقة مخالفة للقواعد والتعليمات المتفق عليها، بشرط توافر الركن المعنوى وهو القصد الجنائى ونية الإضرار بالمؤجر "[٣]. وقد نص المشرع الفرنسى كذلك على خضوع عقد التأجير التمويلى للمادة ٤٠٨ من تقنين العقوبات الفرنسى الخاصة بجريمة خيانة الأمانة وعقوبتها. وقد ألغت الفقرة الأولى من المادة ٣١٤ من قانون العقوبات الفرنسى الجديد الصادر فى أول مارس ١٩٩٤[٤] ما كانت تنص عليه المادة ٤٠٨ سابقا من ضرورة توافر رابطة عقدية معينة مذكورة على سبيل الحصر لإمكان الحكم بتوافر جريمة خيانة الأمانة وإن كان القضاء مازال يسير فى أحكامه على ما كان يقضى به قبل صدور قانون العقوبات الفرنسى الجديد [٥].

---

(١) انظر : رياض فخرى، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلى...، المرجع السابق، ص ٢٤٥ وما بعدها.

(٢) انظر : مضبطة مجلس الشعب، الفصل التشريعى السادس، دور الانعقاد العادى الخامس، الجلسة الرابعة والثمانين، بتاريخ ٢٨ مايو ١٩٩٥، ص ٥٩. عبد الرزاق أحمد السنهورى، الوسيط فى شرح القانون المدنى، جـ ٦، العقود الواردة على الانتفاع بالشىء...، المرجع السابق، رقم ٤٢٦، ص ٦١٣ وما بعدها.

وفى حالة عدم رد المستأجر الأصل المؤجر يكون مرتكبا جنحة خيانة الأمانة. انظر :

"La non-restitution de l'objet loué constitue d'un abus de confiance" P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op.cit., p. 14.

(٣) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٨٠، ص ١١٧.

(4) Art. 314-1 "L'abus de confiance est le fait par une personne de détourner, au préjudice d'autrui, des fonds, des valeurs ou un bien quelconque qui lui ont été remis et qu'elle a acceptés à charge de l'abus de confiance est puni de trois ans d'emprisonnement et 2500 000 F d'amende.

(٥) انظر

C SOUWEINE, Le domaine de l'abus de confiance dans le nouveau Code Pénal, in Mélanges Larguier, Presses Universitaires de Grenoble, 1993, p. 303; M VÉRON, Du contrat préalable à l'abus de confiance, Dr Pénal, avril 1995, Chron I

مشار إليهم فى رسالة دكتوراة، أحمد لطفى السيد:

AHMED MAREI L abus de gestion en droit pénal des affaires op cit

## المطلب الثانى

## الالتزام بدفع الأجرة

٢٧٨- يعد الالتزام بدفع الأجرة أحد الالتزامات الرئيسية التى تقع على عاتق المشروع المستفيد (المستأجر)[١] والتى نصت عليها الفقرة الأولى من المادة ٥٨٦ من التقنين المدنى المصرى[٢]، والفقرة الثانية من المادة ١٧٢٨[٣]، والمادة ١٢٤٤ من التقنين المدنى الفرنسى[٤]. ويلتزم المستأجر بأداء الأجرة فى مقابل انتفاعه بالشئ المؤجر كما ورد بتعريف عقد الإيجار[٥].

٢٧٩- وبالنسبة لالتزام المستأجر بدفع الأجرة فى عقد التأجير التمويلى[٦] فقد نصت عليه الفقرة الأولى من المادة الحادية عشرة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى المعدلة بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ بقولها : **"يلتزم المستأجر بأن يؤدى الأجرة المتفق عليها فى العقد وفقاً للشروط والمواعيد الواردة فيه، ولا يتقيد تحديد**

---

(١) "للمؤجر حق حبس الشئ المؤجر لعدم سداد الأجرة ولعدم تنفيذ الالتزامات ويخضع فى ذلك للقواعد العامة" انظر :

Cass. Civ. Cass. 1er ch. 30 juin 1992, R. des Huissiers et de justice, op. cit., n° 93-349.

(٢) تنص الفقرة الأولى من المادة ٥٨٦ من التقنين المدنى المصرى على أنه " يجب علي المستأجر أن يقوم بوفاء الأجرة في المواعيد المتفق عليها، فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب وفاء الأجرة في المواعيد التى يعينا عرف الجهة".

(٣) حول المادة ١٧٢٨ راجع ما سبق، رقم ٩٨، ص ٦٨ وما بعدها.

(٤) حول الالتزام بدفع الأجرة طبقا للفقرة الثانية من المادة ١٧٢٨ والمادة ١٢٤٤ من التقنين المدنى الفرنسى انظر :

F. COLLART DUTILLEUL et PH. DELEBECQUE, Contrats civils et commerciaux, op. cit., n°487, p. 327.

(٥) راجع ما سبق فى تعريف عقد الإيجار، رقم ١٠٤، ص ١٢٠.

(٦) انظر: حمد الله محمد حمد الله، النظام القانونى لإيجار الطائرة...، المرجع السابق، رقم ١٢٠، ص ١٥٧. وكذلك :

J. DERRUPÉ, Locations et loyers, baux d'habitation, baux professionnels, baux commerciaux, op. cit., p. 100 ; F. COLLART DUTILLEUL et PH. DELEBECQUE, Contrats civils et commerciaux, op. cit., n°487, p. 327 et s ; Cass. Civ. 3ème 25 juin 1986, Quotidien Juridique, 1987, n°72, p. 10. Sur la prescription des charges, CA. Paris, 23 avril 1982, R. des Loyers, 1983, 259 ; P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op.cit., p. 13.

الأجرة ولا عناصر هذا التحديد بالأحكام المنصوص عليها في أي قانون آخر" [١]. ويتضح من نص تلك الفقرة التزام المستأجر بأداء الأجرة المتفق عليها بينه وبين المؤجر في المواعيد المتفق عليها، وفي حالة عدم الاتفاق يطبق حكم الفقرة الأولى من المادة ٥٨٦ من التقنين المدني المصري[٢] التي تقضي بتطبيق عرف الجهة. و نظرا لخصوصية عقد التأجير التمويلي باعتباره وسيلة لتمويل الاستثمارات الإنتاجية [٣]، نص المشرع المصري على عدم خضوع تحديد الأجرة لأحكام أي قانون آخر [٤] طبقا للتعديل الوارد بالفقرة الأولى من المادة الحادية عشرة سالفة الذكر. ويتضح لنا من نص تلك الفقرة أن تحديد القيمة الإيجارية يخضع لاتفاق الطرفين ولا يخضع لأحكام أي قانون آخر غير القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ والقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ الذي عدل بعض أحكام القانون سالف الذكر في شأن التأجير التمويلي ومنها الفقرة سالفة الذكر. وأكد المشرع على ذلك بنصه في المادة الثامنة عشرة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ على أن: "لا تسري أحكام الامتداد القانوني لعقد الإيجار أو أحكام تحديد الأجرة المنصوص عليها في قوانين تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر على عقود تأجير العقارات المبنية والأراضي الزراعية التي تبرم وفقا لأحكام هذا القانون" وذلك تشجيعا على الاستثمار في مجال التأجير التمويلي[٥]. ويتفق نص هذه المادة مع القواعد العامة المنصوص عليها في القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ الصادر في ١٩٩٦/١/٣٠ الخاص بالإيجار المؤقت وخضوع القيمة الإيجارية ومدة العقد لاتفاق الطرفين "واعتبار العقد شريعة المتعاقدين في كل ما يتضمنه من شروط" [٦].

---

(١) الجريدة الرسمية، العدد ١٩، (تابع) في ١٠ مايو لسنة ٢٠٠١، ص ٤.

(٢) تنص الفقرة الأولى من المادة ٥٨٦ من التقنين المدني المصري على أنه ""يجب على المستأجر أن يقوم بوفاء الأجرة في المواعيد المتفق عليها، فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب وفاء الأجرة في المواعيد التي يعينها عرف الجهة".

(٣) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي، المرجع السابق، رقم ٨٢، ص ١١٩.

(٤) حسام الدين عبد الغني الصغير، الإيجار التمويلي، المرجع السابق، رقم ٢٩، ص ٤١.

(٥) انظر : عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي، المرجع السابق، رقم ٨٢، ص ١٢٠.

(٦) أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلي...، المرجع السابق، ص ١١٦؛ عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التاجير التمويلي، المرجع السابق، رقم ٨٢، ص ١٢٠.

**تحديد القيمة الإيجارية فى عقد التأجير التمويلى[١] :**

٢٨٠- لما كانت الأجرة فى عقد الإيجار العادى تمثل مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة فإن خصوصية عقد التأجير التمويلى تبدو فى أن الأجرة غالباً ما تكون مرتفعة بالنسبة للأجرة فى عقد الإيجار العادى؛ إذ إنها لا تمثل فقط مقابل الانتفاع بالأصل الإنتاجى المؤجر، وإنما تغطى فى جانب كبير منها استهلاك رأس المال المستثمر فى الشراء، حيث إن شركة التأجير التمويلى تستثمر أموالها فى شراء الأصول الإنتاجية بناء على طلب المشروع المستفيد وتأجيرها له، ولذا فإنها تحرص على استرداد رأسمالها المستثمر فى التمويل من خلال أقساط الأجرة التى يتم الاتفاق عليها بينها وبين المشروع المستفيد (المستأجر) وتحدد بشكل يسمح فى مجمله بتغطية ثمن الشراء، ومصاريف إتمام الصفقة، والفوائد، وهامش ربح مرض[٢]. ولتحقيق ذلك تحرص الشركة على الاتفاق على أن تكون مدة العقد غير قابلة للإلغاء؛ أى لا يجوز لأى طرف إلغائها إلا بموافقة الطرف الآخر[٣]. "ويتم سداد الأجرة على أقساط إما شهرية أو سنوية حسب ما يتفق الطرفان على ذلك" [٤].

**اتفاق طرفى عقد التأجير التمويلى على استحقاق المؤجر للقيمة الإيجارية المتفق عليها رغم عدم انتفاع المشروع المستفيد (المستأجر) بالأصل المؤجر :**

---

(١) هانى محمد دويدار، النظام القانونى ...، المرجع السابق، رقم ٣٦٥، ص ٣٧٨.

(٢) انظر : عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، رقم ٨١، ص ١١٨ وما بعدها؛ هانى محمد دويدار، النظام القانونى ...، المرجع السابق، رقم ٣٦٧، ص ٣٨٠ وما بعدها؛ رياض فخرى، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلى...، المرجع السابق، ص ١٦٠ وما بعدها.

(3) "Le contrat est conclu pour une durée déterminée, pendant laquelle le contrat, s'il est normalement exécuté, ne peut être résilié par aucune des deux parties (période irrévocable), et que les montants à payer par le preneur au cours de la période irrévocable couvrent au moins le coût d'acquisition ou de fabrication, ainsi que tous les frais accessoires, y compris les frais de financement du bailleur" MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe, op. cit., n° 66. p. 47 et s.

(٤) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، رقم ٨١، ص ١١٩؛ محمد بهجت عبد الله قايد، عمليات البنوك والإفلاس...، المرجع السابق، رقم ٢٢٧، ص ١٩٣؛ فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٢٠٧.

٢٨١- نصت الفقرة الثانية من المادة الحادية عشرة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى على أنه: "يجوز الاتفاق على استحقاق المؤجر للقيمة الإيجارية كاملة، ولو لم ينتفع المستأجر بالمال المؤجر مادام السبب لا يرجع إلى المؤجر". يتضح من نص الفقرة سالفة الذكر استحقاق المؤجر للقيمة الإيجارية المتفق عليها فى عقد التأجير التمويلى كاملة ولو لم ينتفع المشروع المستفيد بالأصل محل عقد التأجير التمويلى إذا تم الاتفاق بينه وبين المستأجر على ذلك، إذ إن هذه المسألة تخضع لاتفاق الطرفين بشرط ألا يكون عدم الانتفاع بسبب راجع إلى المؤجر، وذلك لأن المؤجر بتسليمه الأصل محل العقد للمستأجر لينتفع به على النحو المتفق عليه فى العقد يكون قد نفذ التزامه واستحق عليه المقابل المتمثل فى الأجرة المتفق عليها بينهما بغض النظر عن انتفاع المشروع المستفيد (المستأجر) بهذا المال أو عدم انتفاعه متى كان سبب عدم الانتفاع لا يرجع إلى المؤجر. أما إذا كان سبب عدم الانتفاع يرجع إلى المؤجر فإنه فى هذه الحالة لا يستحق القيمة الإيجارية المتفق عليها [١].

**"تخفيض القيمة الإيجارية نتيجة تخفيض ثمن المال المؤجر" [٢] :**

٢٨٢- طبقاً للقواعد العامة فى عقد الإيجار يتضح من نص الفقرة الأولى من المادة ٥٦٥ من التقنين المدنى [٣] أن أساس تحديد الأجرة هو المنفعة، وبالتالى إذا نقص الانتفاع بالشىء المؤجر نقصاً كبيراً جاز للمستأجر إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع [٤].

أما بالنسبة لخصوصية عقد التأجير التمويلى؛ نجد أن تحديد القيمة الإيجارية التى يلتزم بها المشروع المستفيد (المستأجر) يتم على أساس ثمن

---

(١) انظر : عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، المرجع السابق، رقم ٨٣، ص ١٢١.

(٢) المرجع السابق، نفس الموضع.

(٣) تنص الفقرة الأولى من المادة ٥٦٥ من التقنين المدنى المصرى على أنه "إذا سلمت العين المؤجرة فى حالة لا تكون فيها صالحة للانتفاع الذى أجرت من أجله أو إذا نقص هذا الانتفاع نقصا كبيرا، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص هذا الانتفاع نقصا كبيرا، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع مع التعويض فى الحالتين إذا كان لذلك مقتض".

(٤) انظر : أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ١١٢ وما بعدها.

شراء الأصل المؤجر بحيث تغطى جملة أقساط الأجرة ثمن شراء الأصل أو الجانب الأعظم منه، وإذا استعمل المستأجر خيار الشراء المتاح له يكون الثمن مقابل القيمة الباقية التى لم تغطها أقساط الأجرة، وإذا اختار تجديد العقد لمدة أخرى تكون القيمة الإيجارية فى المدة الجديدة منخفضة عن المدة السابقة. لذلك أجاز المشرع تخفيض القيمة الإيجارية إذا تم تخفيض ثمن شراء الأصل المؤجر لوجود عيب به إلا إذا تم الاتفاق على غير ذلك[١]، طبقا لما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة الثانية والعشرين من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى بقولها : "إذا اقتصر الحكم على إنقاص ثمن البيع لعيوب فى صناعة المال أو لنقص فيه، تعين تخفيض أقساط الأجرة وثمن البيع المتفق عليه فى عقد التأجير بذات النسبة التى خفض بها الثمن، ما لم يتفق على غير ذلك".

**"ضمانات الوفاء بالأجرة" [٢]:**

٢٨٣- طبقا للقواعد العامة فى عقد الإيجار المنصوص عليها فى المواد ٥٨٨، ٥٨٩ من التقنين المدنى المصرى [٣]، للمؤجر الحق فى الحبس والاسترداد استيفاء للأجرة لأنه يتمتع بحق امتياز على المنقولات

---

(١) انظر : عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ، رقم ٨٤، ص ١٢١ وما بعدها.

(٢) المرجع السابق، رقم ٨٥، ص ١٢٢؛ هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى....، المرجع السابق، رقم ٣٧٩، ص ٣٩٧.

(٣) تنص المادة ٥٨٨ من التقنين المدنى المصرى على أنه "يجب على كل من استأجر منزلا أو مخزنا أو حانوتا أو مكانا مماثلا لذلك أو أرضا زراعية أن يضع في العين المؤجرة أثاثا أو بضائع أو محصولات أو مواشى أو أدوات تكون قيمتها كافية لضمان الأجرة عن سنتين، أو عن كل مدة ايجار إذا قلت عن سنتين هذا ما لم تكن الأجرة قد عجلت ويعفى المستأجر من هذا الالتزام إذا تم الاتفاق علي هذا الإعفاء أو قدم المستأجر تأمينا أخر". كما تنص المادة ٥٨٩ من ذات التقنين على أن "١- يكون للمؤجر، ضمانا لكل حق يثبت له بمقتضى عقد الإيجار، أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة فى العين المؤجرة مادامت مثقلة بامتياز المؤجر ولو لم تكن مملوكة للمستأجر وللمؤجر الحق فى أن يمانع فى نقلها، فإذا نقلت رغم معارضته أو دون علمه كان له الحق فى استردادها من الحائز لها ولو كان حسن النية، مع عدم الإخلال بما يكون لهذا الحائز من حقوق. ٢- وليس للمؤجر أن يستعمل حقه فى الحبس أو فى الاسترداد إذا كان نقل هذه الأشياء أمرا اقتضته حرفة المستأجر أو المألوف من شئون الحياة أو كانت المنقولات التى تركت في العين المؤجرة أو التى تم استردادها تفى بضمان الأجرة وفاء تاما".

الموجودة بالعين المؤجرة لضمان الوفاء بالأجرة. أما القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى فلم يرد به نص يتعلق بضمانات الوفاء بالأجرة يلجأ إليها المؤجر (شركة التأجير التمويلى فى حالة توقف المستأجر (المشروع المستفيد) عن الدفع. ولكن نص على الجزاء المترتب على إخلال المستأجر بالتزامه بالوفاء بالأجرة فى الفقرة الأولى من المادة التاسعة عشرة من القانون سالف الذكر والمعدلة بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١. ولذا يرجع إلى القواعد العامة المنصوص عليها فى المادتين ٥٨٨، ٥٨٩ من التقنين المدنى لتحديد تلك الضمانات، إذ إنها "لا تتعارض مع طبيعة عقد التأجير التمويلى" [١].

وتمثل الضمانات المنصوص عليها فى الفقرة الأولى من المادة ٥٨٩ من التقنين المدنى المصرى ضماناً قوياً لشركة التأجير التمويلى خاصة فى حالة التأجير التمويلى العقارى؛ حيث إن العقار يكون مملوكاً لها، أما المنقولات الموجودة به فتكون غالباً مملوكة للمشروع المستفيد، ولذا فإن الشركة المؤجرة تستطيع استعمال الحق فى الحبس على تلك المنقولات طبقاً للفقرة الأولى من المادة ٥٨٩ من التقنين المدنى المصرى. أما بالنسبة للتأجير التمويلى للمنقولات؛ فلما كان العقار الموجود به المنقولات المؤجرة للمشروع المستفيد غير مملوك لشركة التأجير التمويلى، فإنها "تلجأ فى هذه الحالة إلى الضمانات الاتفاقية" [٢] التى تم الاتفاق عليها بين الطرفين لضمان استيفاء الأجرة سواء كانت "ضمانات عينية كالرهن" [٣]؛ إذ إن شركة التأجير التمويلى رغم احتفاظها بملكية الأصل المؤجر طوال مدة عقد الإيجار إلا أنها قد تشترط على المؤجر تقديم ضمان أو تأمين عينى [٤] لضمان الوفاء بالأجرة "كرهن أحد الأصول العقارية التى يملكها" [٥]، أو شخصية كالكفالة، "وتكون الكفالة غالبا إذا كان المشروع

---

(١) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، رقم ٨٥، ص ١٢٣.

(٢) المرجع السابق، نفس الموضع.

(٣) المرجع السابق، نفس الموضع.

(4) "Les sûretés exigées du locataire" P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op. cit., p. 10.

(٥) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٨٥، ص ١٢؛ هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى. ، المرجع السابق، رقم ٣٨٠، ص ٣٩٧ وما بعدها

المستفيد شخصا معنويا، فى هذه الحالة تشترط الشركة المؤجرة كفالة المدير أو عضو مجلس إدارة شركة المساهمة" [١]. والضمانات الأكثر شيوعا هى الضمانات الشخصية كالكفالة " بشرط أن يكون الكفيل متضامنا مع المستأجر حتى لا يستطيع أن يدفع فى مواجهة المؤجر بالتجريد أو التقسيم" [٢].

**الجزاء المترتب على إخلال المشروع المستفيد (المستأجر) بالتزامه بالوفاء بالأجرة :**

٢٨٤- طبقا للقواعد العامة فى عقد الإيجار يتمثل الجزاء المترتب على عدم دفع الأجرة فى حق المؤجر " فى طلب التنفيذ العينى أو فسخ الإيجار، ولكن الفسخ يكون إما بالاتفاق مع المستأجر أو بحكم قضائى إلا إذا اتفق فى العقد على اعتباره مفسوخا دون حاجة إلى حكم" [٣].

أما بالنسبة لعقد التأجير التمويلى فيمثل الالتزام بدفع الأجرة أحد الالتزامات الرئيسية التى تقع على عاتق المستأجر. ويعد المستأجر مخلا بهذا الالتزام إذا امتنع عن الوفاء بها أو تأخر فى الوفاء بها "وتستطيع شركة التأجير التمويلى (المؤجر) التنفيذ بموجب أحد الضمانات المقررة لها فى العقد" [٤]. ويمكن للشركة فسخ العقد "إعمالا للشرط الفاسخ الصريح"[٥] الذى تحرص شركات التأجير التمويلى على إدراجه فى عقود التأجير التمويلى[٦]؛ إذ توجد شروط جزائية على المستأجر فى حالة تخلفه عن دفع الإيجار تتمثل أولا، فى أنه قد ينص فى العقد على الفسخ بقوة القانون فى حالة تخلفه عن دفع قسط (وأحيانا قسطين) من الأجرة بعد الإعذار. ويترتب على ذلك الرد الفورى للمال المؤجر. ثانيا، الجزا

---

(١) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى....، المرجع السابق، رقم ٣٨١، ص ٣٩٩ وما بعدها.

(٢) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٨٥، ص ١٢٤.

(٣) أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ١١٤.

(٤) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير... ، المرجع السابق، رقم ٣٧٦، ص ٣٩٣.

(٥) المرجع السابق، نفس الموضع. حسام الدين عبد الغنى الصغير، الإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٣٤، ص ٤٦ وما بعدها.

(6) Cass. Com. 5 juillet. 1994, R. des Huissiers et de justice, op. cit., n° 95-229.

المالى؛ ويكون شرطا جزائيا بهدف الضغط على المستأجر، ويكون مضمونه هو استمرار المستأجر فى دفع أقساط الأجرة إلى نهاية المدة المحددة فى العقد (وهى غالبا من ٤ : ٥ سنوات). ولقسوة هذه النوعية من الشروط بدأ قضاة الموضوع يحاولون التخفيف من قسوتها عن طريق السبب غير المشروع أو فكرة التعسف فى استعمال الحق... الخ)، ونتاج ذلك هو عدم المساس بفكرة الشرط الجزائى ولكن اتجاه محكمة النقض الفرنسية جاء على العكس من ذلك. فقانون ٩ يوليو لسنة ١٩٧٥ الذى عدل المواد ١١٥٢، ١٢٣١ من التقنين المدنى الفرنسى وبمقتضى هذا التعديل أصبح للقاضى سلطة اختيارية فى التخفيف أو التشديد من الشرط الجزائى إذا ما تبين بشكل واضح أنه مبالغ فيه، وأصبحت الاتفاقات المخالفة لذلك باطلة [١]. هذا بالنسبة للقانون الفرنسى.

ويتضح مما سبق أن عقود التأجير التمويلى فى القانون الفرنسى تتضمن غالبا بندا خاص بالجزاء المترتب على امتناع المشروع المستفيد (المستأجر) عن دفع الأجرة أو تأخره فى السداد، عكس القانون المصرى الذى نص على الجزاء فى الفقرة الأولى من المادة التاسعة عشرة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى المعدلة بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ بقولها: "يعد العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى إعذار أو اتخاذ إجراءات قضائية فى أى من الحالات الآتية : ١- عدم

---

(1) "Le non-paiement des loyers fait toujours l'objet d'une rédaction fournie. caractérisée par des clauses précises et draconiennes. Deux conséquences sont toujours déclenchées en ce cas : la résolution de plein droit. Le contrat de crédit-bail tombe dès le défaut de paiement d'un seul (parfois deux) terme de loyer, après une mise en demeure. Conséquence : restitution immédiate du bien loué; une sanction pécuniaire. Une clause pénale prévoit toujours dans un but coercitif et indemnitaire, le paiement des loyers restant à courir jusqu'à la fin de la location (parfois les 4 : 5). Cette stipulation est très dure. Elle fut longtemps combattue par les juges du fond, cherchant dans le droit commun les moyens d'en atténuer la rigueur. Mais, en raison du principe de l'intangibilité de la clause pénale, les raisonnements utilisés (cause illicite, abus de droit...) n'eurent aucun succès devant la Cour de cassation. La difficulté fut telle qu'elle provoque une intervention du législateur (loi du 9 juillet 1975 modifiant les articles 1152 et 1231 du Code civil) : désormais, le juge dispose du pouvoir (facultatif) de modérer ou d'augmenter une peine convenue, lorsqu'elle est manifestement excessive ou dérisoire. Toute stipulation contraire est nulle." P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op. cit., p. 22.

قيام المستأجر بسداد الأجرة المتفق عليها فى المواعيد ووفقا للشروط المتفق عليها في العقد، ومرور ثلاثين يوما على فوات هذه المواعيد ما لم يتضمن العقد مدة أطول".

ويتضح من نص المادة سالفة الذكر أن المشرع المصرى قد جعل الجزاء على إخلال المستأجر بالتزامه بالوفاء بالأجرة هو الفسخ دون حاجة لاتفاق الطرفين على ذلك، ودون حاجة إلى إعذار أو اتخاذ إجراءات قضائية[1]. وأضاف المشرع فى تعديله الأخير ضرورة مرور ثلاثين يوما على فوات ميعاد الدفع إلا إذا تضمن العقد مدة أطول للحكم بفسخ العقد. وسوف نعرض ذلك تفصيلا فى الباب القادم.

٢٨٥- **الخلاصة :** أن المشرع الفرنسى أخضع الجزاء على مخالفة الالتزام بدفع الأجرة لاتفاق الطرفين، ونص على شروط جزائية فى عقد التأجير التمويلى. أما المشرع المصرى فقد حسم فى المادة التاسعة عشرة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ الجزاء على مخالفة هذا الالتزام. أما بالنسبة للشروط الجزائية فلم يرد لها ذكر فى نماذج عقود التأجير التمويلى التى أعدتها مصلحة الشركات باعتبارها الجهة المختصة بتنفيذ أحكام قانون التأجير التمويلى. وسنعرض فى ملحق الرسالة نماذج لهذه العقود.

## المطلب الثالث

## الالتزام بالامتناع عن بعض التصرفات المتعلقة بالأشياء محل العقد

٢٨٦- لما كان عقد التأجير التمويلى من العقود التى تبنى وتؤسس على الاعتبار الشخصى[2]؛ فإن شركة التأجير التمويلي لا تتعاقد مع المشروع المستفيد على تمويل مشروعه إلا بعد فحص المستندات والمعلومات والبيانات الخاصة بطبيعة نشاطه وموقفه المالى حتى تتكون

---

(١) انظر : أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ١١٤ وما بعدها، وهامش رقم ١٦٥، ص ١١٥؛ حسام الدين عبد الغنى الصغير، الإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٢٩، ص ٤١؛ فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٢٠٨.

(٢) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، رقم ٢٣، ص ٤٣؛ فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٢٠٨؛ رياض فخرى، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلى...، المرجع السابق، ص ٢١٨ وما بعدها.

لديها الثقة فى قدرته المالية على الوفاء بالتزاماته[1]. ويترتب على ذلك "امتناع المشروع المستفيد عن القيام بالتصرفات التى تتعارض مع الاعتبار الشخصى القائم بينه وبين شركة التأجير التمويلى. ومن هذه التصرفات نقل ملكية الأصول المؤجرة إلى الغير، أو نقلها من مكانها المتفق عليه إلى مكان آخر أو تقديمها للغير بدون مقابل"[2] وذلك على النحو التالى :

**١- امتناع المشروع المستفيد عن التصرف فى الأصول المؤجرة بنقل ملكيتها إلى الغير :**

٢٨٧- لما كانت شركة التأجير التمويلى تظل محتفظة بملكيتها للأصول الإنتاجية محل عقد التأجير التمويلى طوال مدة عقد الإيجار، فإن المشروع المستفيد (المستأجر) لا يمكنه "أن يتصرف فى الأصول المؤجرة أو أن يرتب عليها حقاً عينياً للغير "[3]، وذلك لأن حيازته لتلك الأصول هى حيازة عرضية بصفته مستأجراً لها[4]. ويترتب على ذلك أنه لو أبرم المستأجر أى تصرف فى هذا المال المؤجر أو رتب عليه حق عينى للغير يكون باطلاً[5]، إذ إنه ملتزم بصفته مستأجراً لها بردها فى نهاية مدة العقد وإلا اعتبر مبددا ومرتبكا لجنحة خيانة الأمانة المنصوص عليها فى المادة ٣٤١ عقوبات[6].

---

(1) P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op.cit., P. 9.

(٢) فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٢٠٨ وما بعدها؛ رياض فخرى، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلى...، المرجع السابق، ص ١٥١ وما بعدها.

(٣) فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٢٠٩.

(٤) حول عدم الاحتجاج على المؤجر بعقود المستأجر مع الغير. انظر الحكم التالى :

CA. Dijion 15 fév. 1994, R. des Huissiers et de justice, op. cit., n°94-829.

(٥) فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٢٠٩.

(٦) انظر: مصطفى مجدى هرجة، التعليق على قانون العقوبات، مجلد ٢، دار محمود للنشر والتوزيع، ط ٣، ١٩٩٩، ص ٩٦ وما بعدها؛ عبد الحكم فوده، التعليق على قانون العقوبات فى ضوء الفقه والقضاء، مجلد ٣، دار الفكر والقانون بالمنصورة، ط ٢، ٢٠٠٠، رقم ٢٦٨٤ وما بعده، ص ٢٩٣٩

**٢- امتناع المشروع المستفيد عن تغيير المكان المتفق عليه لوضع الأصول المؤجرة أو تقديمها للغير بدون مقابل[١] :**

٢٨٨- يتمتع المستأجر طبقا للقواعد العامة فى عقد الإيجار بحرية نقل الأشياء المؤجرة، عكس المستأجر طبقا لعقد التأجير التمويلى الذى يلتزم بعدم نقل الأصول المؤجرة من المكان المتفق عليه لوضعها أو تقديمها للغير بدون مقابل. إلا أنه لا يترتب على مخالفة المستأجر لهذا الالتزام "فسخ عقد التأجير التمويلى إلا إذا نص على هذا الجزاء صراحة فى العقد"[٢]. ومؤدى ذلك التزام المستأجر بتعويض شركة التأجير التمويلى عن الأضرار التى أصابت الأصول المؤجرة نظير "نقلها من مكان لآخر أو إعارتها للغير" [٣].

## المطلب الرابع
## الالتزام برد الأموال المؤجرة

٢٨٩- طبقا للقواعد العامة فى عقد الإيجار المنصوص عليها فى المادة ٥٩٠ والفقرة الأولى من المادة ٥٩١ من التقنين المدنى المصرى[٤] يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة عند نهاية مدة عقد الإيجار[٥] باعتبار أن عقد الإيجار "من عقود المدة فهو عقد مؤقت بطبيعته" [٦].

---

(١) انظر : رياض فخرى، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلى...، المرجع السابق، ص ١٥١ وما بعدها.

(٢) فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٢٠٩.

(٣) المرجع السابق، نفس الموضع.

(٤) تنص المادة ٥٩٠ من التقنين المدنى على أنه "يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار، فإذا أبقاها تحت يده دون حق كان ملزما أن يدفع للمؤجر تعويضا يراعى فى تقديره القيمة الإيجارية للعين وما أصاب المؤجر من ضرر".
وتنص الفقرة الأولى من المادة ٥٩١ من التقنين المدنى على أنه "على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التى تسلمها عليها، إلا ما يكون قد أصاب العين من هلاك أو تلف لسبب لا يد له فيه".

(٥) حسام الدين عبد الغنى الصغير، الإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٣٧، ص ٤٩ وما بعدها؛ فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٢١٢؛ دليل المستثمر للقيد فى سجل المؤجرين التمويليين وسجل عقود التأجير التمويلى، مصلحة الشركات، المرجع السابق، ص ٥
F. COLLART DUTILLEUL et PH. DELEBECQUE, Contrats civils et commerciaux, op. cit., n°485 et s, p. 326 ; P.-M. Du Chamoon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op.cit., P. 13; Cass. Civ. 21 mars 1988, R. des Loyers et copropriété, 1988, n°6, p. 4 ; CA. Paris, 12 mai 1987, IR., 139.
الحكم الأخير مشار إليه فى F. COLLART DUTILLEUL et PH. DELEBECQUE المرجع السابق، هامش رقم ٥، ص ٣٢٦.

(٦) أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ١١٧؛ عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، رقم ٩١، ص ١٢٨.

أما التزام المستأجر برد الأموال المؤجرة فى عقد التأجير التمويلى فقد نص عليه المشرع صراحة فى الفقرة الأولى من المادة العشرين من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلي والتى تم تعديلها بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ بقولها : "عند انقضاء العقد بسبب فسخه أو لأى سبب آخر، دون تجديده ودون شراء المستأجر للمال، يلتزم المستأجر أو ورثته أو باقى الشركاء أو أمين التفليسة أو المصفى بحسب الأحوال بأن يسلم إلى المؤجر الأموال المؤجرة بالحالة المتفق عليها فى العقد. فإذا امتنع عن التسليم جاز للمؤجر أن يقدم عريضة إلى قاضى الأمور الوقتية بالمحكمة المختصة لاستصدار أمر بالتسليم، ويتبع فى شأن هذه العريضة الإجراءات والأحكام المنصوص عليها فى المادة ١٩٤ من قانون المرافعات المدنية والتجارية. ويصدر الأمر بالتسليم إذا كانت العريضة مشفوعة بالعقد وما يفيد انقضاءه واسم ومحل الملتزم بالتسليم".

ويعد التزام المستأجر برد الأموال المؤجرة هو أحد الخيارات الثلاثة المتاحة للمستأجر فى نهاية مدة عقد الإيجار ويكون المستأجر ملتزماً به كما يتضح من نص الفقرة سالفة الذكر فى حالة عدم استعماله خيار الشراء المقرر له أو خيار تجديد العقد لمدة أخرى. كما تعرض النص لحالة وفاة المستأجر فألزم ورثته بالرد، وكذلك حالة إفلاسه فأوجب على أمين التفليسة أو المصفى بحسب الأحوال رد الأموال المؤجرة. ويتم رد الأموال المؤجرة بالحالة المتفق عليها فى العقد. كما يتضح من نص الفقرة سالفة الذكر أن المشرع وضع حماية للمؤجر من مماطلة المستأجر أو ورثته أو أمين التفليسة أو المصفى فى رد الأموال المؤجرة، فأجاز للأول تقديم أمر على عريضة إلى قاضى الأمور الوقتية بالمحكمة المختصة وهى محكمة موطن المدعى عليه لاستصدار أمر بالتسليم طبقاً للإجراءات والأحكام المنصوص عليها فى المادة ١٩٤ من قانون المرافعات المدنية والتجارية(١). وتشترط تلك المادة تحرير العريضة من نسختين متطابقتين

---

(١) تنص المادة ١٩٤ من قانون المرافعات المدنية والتجارية على أنه "فى الأحوال التى ينص فيها القانون على أن يكون للخصم وجه فى استصدار أمر، يقدم عريضة بطلبه إلى قاضى الأمور الوقتية بالمحكمة المختصة، أو إلى رئيس الهيئة التى تنظر الدعوى، وتكون هذه العريضة من نسختين متطابقتين ومشتملة على وقائع الطلب وأسانيده، وتعيين موطن مختار للطالب فى البلدة التى بها مقر المحكمة وتشفع بها المستندات المؤيدة لها". انظر : عز الدين الدناصورى، حامد عكاز، التعليق على قانون المرافعات متضمنا تعديلات القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٩٢، الجزء الأول، الطبعة الثامنة، طبعة منقحة ومزيدة، ١٩٩٤، بدون ناشر، ص ٩٩٠ وما بعدها.

وأن تكون مشتملة على وقائع الطلب وأسانيده، والموطن المختار للطالب في البلدة التي بها مقر المحكمة، وأن يرفق بالعريضة المستندات المؤيدة لها[١]. ويصدر القاضي حكمه، إما بتأييد طلب الطالب والحكم بالتسليم وإما رفض طلبه، بالكتابة على إحدى نسختي العريضة في اليوم التالي لتقديمها على الأكثر[٢] طبقاً للفقرة الأولى من المادة ١٩٥ من قانون المرافعات المدنية والتجارية [٣].

ونص المشرع في الفقرة الثانية من المادة العشرين من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ على أن: "لكل ذي شأن التظلم من هذا الأمر إما بطريق الاعتراض عليه أمام المحضر عند العزم على التنفيذ أو بالطريق المعتاد لرفع الدعوى خلال ثلاثة أيام من تاريخ إعلانه به، وفي الحالتين يختص القاضي الآمر دون غيره بنظر التظلم على وجه السرعة".

٢٩٠- يتضح من نص الفقرة الثانية سالفة الذكر أن المشرع حدد طريقتين للتظلم من الأمر على عريضة الصادر بإلزام المستأجر بالرد وهما الأولى، الاعتراض أمام المحضر عند تنفيذ الأمر ولم ينص المشرع على مدة معينة يجب أن يتم خلالها هذا الاعتراض[٤]. ويطلق على هذه الطريقة عملاً الإشكال في التنفيذ. والثانية، أن يتم التظلم بالطريق المعتاد لرفع الدعوى؛ أي بصحيفة دعوى شاملة للوقائع والطلبات ويتم إعلان الخصم بتلك الدعوى وفقاً للمادة ٦٣ وما بعدها من قانون المرافعات المدنية والتجارية، وفي هذه الحالة أوجب المشرع أن يتم رفع الدعوى خلال ثلاثة أيام من تاريخ إعلان المتظلم بالأمر الصادر، وهو ميعاد قصير تجنباً لإطالة أمد النزاع [٥]. ويختص القاضي بنظر هذا التظلم سواء كان في صورة اعتراض أمام المحضر، أو في صورة دعوى عادية، باعتبار أنه

---

(١) نقض ١٩٨٨/١/٢٠، طعن رقم ٤٥٥، لسنة ٥٣ ق، مشار إليه في عز الدين الدناصوري، حامد عكاز، المرجع السابق، ص ٩٩٣.

(٢) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي، المرجع السابق، رقم ٩١، ص ١٣٠.

(٣) تنص الفقرة الأولى من المادة ١٩٥ من قانون المرافعات المدنية والتجارية على أنه "يجب على القاضي أن يصدر أمره بالكتابة على إحدى نسختي العريضة في اليوم التالي لتقديمها على الأكثر".

(٤) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي، المرجع السابق، رقم ٩٣، ص ١٣٠ وما بعدها.

(٥) المرجع السابق، رقم ٩٣، ص ١٣١

هو الذى "أصدر الأمر على عريضة الطالب دون سماع دفاع الصادر ضده الأمر. ويتم نظر التظلم على وجه السرعة. وجدير بالذكر أن التظلم من الأمر على عريضة لا يترتب عليه وقف تنفيذه بقوة القانون" [١] وإنما يمكن للقاضى وقف تنفيذ الأمر المتظلم منه إذا طلب المتظلم ذلك طبقا للفقرة الثالثة من المادة العشرين من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ التى تنص على أن: " للقاضى، بناء على طلب المتظلم، أن يوقف الأمر المتظلم منه إلى أن يفصل فى التظلم، ويحكم القاضى فى التظلم بتأييد الأمر أو بتعديله أو بالغائه". ويتضح من نص تلك الفقرة أن المسألة جوازية للقاضى، فيجوز له وقف تنفيذ الأمر المتظلم منه إلى أن يفصل فى التظلم إذا وجد فى صحيفة التظلم ما يبرر ذلك. ويأتى حكم القاضى فى التظلم إما بتأييد الأمر المتظلم منه، وبالتالى الاستمرار فى تنفيذه إذا كان قد أمر بوقفه، وقد يكون الحكم بتعديل الأمر المتظلم منه، وأخيرا قد يكون الحكم بقبول التظلم وإلغاء الأمر المتظلم منه" [٢]. وإذا لم ينفذ المستأجر التزامه بالرد عد مرتكبا لجنحة خيانة الأمانة[٣] المنصوص عليها فى المادة ٣٤١ من قانون العقوبات طبقا للفقرة الثانية من المادة التاسعة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى، وكذلك المادة ٤٠٨ من قانون العقوبات الفرنسى والتى تم تعديلها بالمادة ٤١٣ عقوبات.

---

(١) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى ...، المرجع السابق، رقم ٩٣، ص ١٣١.

(٢) المرجع السابق، نفس الموضع.

(٣) معوض عبد التواب، الوسيط فى جريمتى النصب وخيانة الأمانة...، المرجع السابق، ص ١٥٥؛ عبد الحميد المنشاوى، جرائم خيانة الأمانة والتبديد، المرجع السابق، ص ٨٣ وما بعدها؛ أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ١١٧ وما بعدها؛ على سيد قاسم، الجوانب القانونية...، المرجع السابق، رقم ٧٢، ص ٨٧

# الفصل الثانى
# التنازل عن الإيجار

٢٩١ـ طبقا للقواعد العامة فى عقد الإيجار المنصوص عليها فى المادة ٥٩٣ من التقنين المدنى المصرى، والمادة ١٧١٧ من التقنين المدنى الفرنسى[١]، يجوز للمستأجر التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن إلا إذا تم الاتفاق على خلاف ذلك فى العقد.

أما بالنسبة لخصوصية عقد التأجير التمويلى؛ فنظرا لأن شركة التأجير التمويلى لا توافق على تمويل مشروع المستفيد إلا بعد فحص الطلب المقدم من الأخير والمستندات المرفقة بهذا الطلب للتأكد من ملاءته وقدرته المالية على الوفاء بالتزاماته وخاصة الالتزام بدفع الأجرة، فإن شركة التأجير التمويلى (المؤجر) لا تجيز للمستأجر التنازل عن عقد الإيجار إلا بموافقتها حتى لا تجبر على التعامل مع شخص آخر لم تختره ولم تتأكد من ملاءته. ولذا تنص فى عقد التأجير التمويلى صراحة على عدم جواز تنازل المستأجر عن الإيجار إلى الغير أو التأجير من الباطن، باعتبار أن هذا العقد من العقود التى تبنى وتؤسس على الاعتبار الشخصى[*].

---

(١) تنص المادة ٥٩٣ من التقنين المدنى المصرى على أنه " للمستأجر حق التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن، وذلك عن كل ما أستأجره أو بعضه ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك". وتنص المادة ١٧١٧ من التقنين المدنى الفرنسى على أنه "للمستأجر الحق فى أن يؤجر من الباطن، ويحول عقد إيجاره إلى الغير متى لم يحذر عليه العقد ذلك".

"Selon L'article 1717 du code civil, "le preneur a le droit de sous-louer et même de céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite"J. DERRUPPE, Locations et loyers..., op. cit., p. 73.

(*) "أى أن مفهوم العميل Le Client لا ينطبق إلا على الشخص الذى يتعامل مع البنك بشكل معتاد من خلال العمليات التى تسفر عن وجود رصيد دائن أو مدين بالنسبة لأى منهما. أما الشخص الذى يتعامل بصفة عارضة لا ينطبق عليه وصف عميل" أمين بدر، الأوراق التجارية فى التشريع المصرى، مكتبة النهضة المصرية، القاهرة، ١٩٥٤، ص ٤٧٣ ـ ٤٧٤. مشار إليه فى : حسنى المصرى، عمليات البنوك فى القانون الكويتى، مؤسسة دار الكتب للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، ١٩٩٣ ـ ١٩٩٤م، رقم ١٩، ص ٣٢. "كما أن الثقة المتبادلة بين البنك والعميل تقوم على أساس على ثقة البنك فى شخص العميل والتحقق من ملاءته وقدرته على السداد وكفاية أمواله كضمان للائتمان، وثقة العميل فى شخصية البنك من حيث قدرة الأخير على توفير ما يحتاجه من ائتمان، والمحافظة على أمواله فضلا على المحافظة على سر المهنة المصرفية وعدم افشائها للمنافسين. ينصح مر ذلك أن العقود المصرفية التى تربط بين=

وبذلك يخرج عقد التأجير التمويلى عما تقرره القواعد العامة [(١)]

وقد نص المشرع فى المادتين الخامسة عشرة والسادسة عشرة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى، على تنازل كل من المؤجر والمستأجر عن عقد التأجير التمويلى إلى الغير. أما التأجير من الباطن فلم ينص عليه وبالتالى يخضع لاتفاق الطرفين ينظمانه" إما بالحظر أو الجواز ويحددان الشروط والإجراءات الواجب توافرها حتى يكون الإيجار من الباطن صحيحا ويحتج به على المؤجر. وإذا لم يتفق الطرفان على ذلك تطبق القواعد العامة بما لا يتعارض وطبيعة عقد التأجير التمويلى" [(٢)].

٢٩٢- وينقسم هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث، نعرض فى المبحث الأول تنازل شركة التأجير التمويلى (المؤجر) عن عقد التأجير التمويلى إلى مؤجر آخر، وفى المبحث الثانى نعرض تنازل المشروع المستفيد (المستأجر) عن عقد التأجير التمويلى إلى مستأجر آخر، وفى المبحث الثالث نتناول إشهار تنازل المؤجر أو المستأجر عن عقد التأجير التمويلى للاحتجاج به على الغير. وذلك على النحو التالى :

**المبحث الأول : تنازل شركة التأجير التمويلى (المؤجر) عن عقد التأجير التمويلى إلى مؤجر آخر.**

**المبحث الثانى : تنازل المشروع المستفيد (المستأجر) عن عقد التأجير التمويلى إلى مستأجر آخر.**

**المبحث الثالث : إشهار تنازل المؤجر أو المستأجر عن عقد التأجير التمويلى للاحتجاج به على الغير.**

---

=البنك والعميل تقوم على الاعتبار الشخصى. يترتب على ذلك أن هذه العقود تنقضى بوفاة العميل أو فقده أهليته أو نقصها أو الحجر عليه أو إفلاسه أو إعساره أو بحل البنك أو إفلاسه لأن أى واقعة من هذه الوقائع تؤدى إلى انهيار الاعتبار الشخصى وفقد ثقة أحد الطرفين فى الآخر". انظر : حسنى المصرى، عمليات البنوك فى القانون الكويتى، المرجع السابق، رقم ١٩، ص ٣٢ وما بعدها؛ رياض فخرى، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلى، المرجع السابق، ص ٢١٨ وما بعدها؛ وكذلك راجع ما سبق، رقم ١٢١، ص ٩٨ وما بعدها

(١) انظر : عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٩٨، ص ١٣٧

(٢) المرجع السابق، نفس الموضع.

## المبحث الأول
## تنازل شركة التأجير التمويلى (المؤجر) عن عقد التأجير التمويلى إلى مؤجر آخر

٢٩٣- نصت الفقرة الأولى من المادة الخامسة عشرة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى على أنه: "يجوز للمؤجر أن يتنازل عن العقد إلى مؤجر آخر، ولا يسرى هذا التنازل فى حق المستأجر إلا من تاريخ إخطاره به".

ويتضح من الفقرة سالفة الذكر أن المشرع أعطى المؤجر الحق فى أن يتنازل عن عقد التأجير التمويلى إلى شخص آخر، وفى هذه الحالة يحل الشخص الجديد (المتنازل إليه) محل المؤجر الأصلى (المتنازل). ورغم أن المشرع لم ينص على أن تنازل المؤجر عن عقد التأجير التمويلى إلى الغير جاء مترتباً على تصرفه ببيع المال محل عقد التأجير التمويلى إلى شخص آخر، وارتباط هذا التنازل بتصرفه بالبيع وجاءت الصياغة عامة، إلا أننا من خلال ما سبق عرضه فى دراستنا هذه لاحظنا أنه يجب أن يكون المال المؤجر مملوكاً للمؤجر حتى يستطيع منح المستأجر مكنة شراء المال محل عقد التأجير، باعتبارها من ضمن الخيارات الثلاثة التى يتمتع بها فى نهاية مدة العقد، سواء أكان هذا المال مملوكاً له من قبل إبرام عقد التأجير التمويلى أو اشتراه من أجل التأجير بناء على طلب المشروع المستفيد طبقاً لما اشترطه المشرع الفرنسى من سبق شراء المال محل العقد لأجل التأجير، أو شرائه من المشروع المستفيد كما فى حالة التأجير التمويلى اللاحق [١].

٢٩٤- "ويتم ذلك التنازل من خلال عقد يبرم بين المؤجر الأصلى (المتنازل) والمؤجر الجديد (المتنازل إليه). على أنه يجب أن يتوافر فى هذا العقد بجانب الأركان العامة للعقد المنصوص عليها فى القواعد العامة، من رضاء ومحل وسبب"[٢]، أن يكون المؤجر الجديد (المتنازل إليه) من

---

(١) انظر : أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ١٢٥ وما بعدها؛ عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٩٩، ص ١٣٨.

(٢) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٩٩، ص ١٣٨.

شركات الاموال التى يرخص لها بممارسة نشاط التأجير التمويلى، و الا يقل رأسمالها عن نصف مليون جنيه طبقاً للتعديل الوارد فى الفقرة الثالثة من المادة الأولى من القانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١، أو يكون المتنازل إليه بنكاً بشرط الحصول على ترخيص بذلك من مجلس إدارة البنك المركزى المصرى [١]، وأن يكون المؤجر الجديد (المتنازل إليه) من الأشخاص المقيدين فى سجل المؤجرين المعد لدى مصلحة الشركات باعتبارها الجهة الإدارية المختصة بتنفيذ أحكام عقد التأجير التمويلى طبقاً للفقرة الأولى من المادة الحادية والثلاثين من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى والفقرة الأولى من المادة السادسة من اللائحة التنفيذية للقانون سالف الذكر [٢].

وفى حالة تنازل المؤجر التمويلى الأصلى عن عقد التأجير التمويلى إلى مؤجر جديد "لا يشترط لتمام هذا التنازل موافقة المشروع المستفيد (المستأجر) على التنازل، لأن الأخير ليس طرفاً فى عقد التنازل عن الإيجار المبرم بين المؤجر الأصلى والمؤجر الجديد، وذلك طبقاً للقواعد العامة لحوالة الحق [٣] التى تجيز للدائن (المؤجر) حوالة حقه إلى شخص آخر دون حاجة إلى رضاء المدين" [٤].

كما يتضح من الفقرة الأولى من المادة الخامسة عشرة سالفة الذكر التزام المتنازل (المؤجر الأصلى) أو المتنازل إليه (المؤجر الجديد) بإخطار المستأجر (المشروع المستفيد) بهذا التنازل لسريانه فى مواجهته. وتبدأ

---

(١) راجع ما سبق، رقم ١٤٧، ص ١٨٠ وما بعدها.

(٢) تنص الفقرة الأولى من المادة الحادية والثلاثين من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ على أنه "يحظر على أى شخص طبيعى أو اعتبارى غير مقيد بسجل المؤجرين أن يستعمل عبارة (التأجير التمويلى) أو مرادفات لها فى عنوانه أو أن يزاول عمليات التأجير التمويلى" ونصت الفقرة الأولى من المادة السادسة من اللائحة التنفيذية للقانون سالف الذكر على أن "يعد فى الجهة الإدارية سجل خاص (سجل قيد المؤجرين) يقيد فيه الأشخاص الاعتباريين الذين يباشرون عمليات التأجير التمويلى"

(٣) تنص المادة ٣٠٣ من التقنين المدنى على أنه: "يجوز للدائن أن يحول حقه إلى شخص آخر، الا اذا حال دون ذلك نص فى القانون أو اتفاق المتعاقدين او طبيعة الالتزام. وتتم الحوالة دون حاجة إلى رضاء المدين".

(٤) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٩٩ ص ٣٨ .

التزامات المستأجر المتولدة عن عقد التأجير التمويلى تجاه المؤجر الجديد (المتنازل إليه) اعتباراً من تاريخ وصول هذا الإخطار إليه [١].

**أثر تنازل المؤجر الأصلى (المتنازل) على حقوق وضمانات المستأجر تجاهه :**

٢٩٥- نصت الفقرة الثانية من المادة الخامسة عشرة [٢] من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المعدلة بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ على أن "لا يترتب على هذا التنازل أى إخلال بالحقوق و الضمانات المقررة للمستأجر بموجب العقد".

ويتضح من نص تلك الفقرة أن حقوق المستأجر وضمانته المترتبة على عقد التأجير التمويلى لا تتأثر بتنازل المؤجر عن العقد إلى الغير. وإنما يحتفظ بها فى مواجهة المؤجر الجديد (المتنازل إليه)، إذ يتضح لنا من نص الفقرة الأولى من المادة الخامسة عشرة سالفة الذكر أن التنازل يسرى فى مواجهة المستأجر من تاريخ إخطاره به دون حاجة إلى موافقته، لذا يقتضى هذا السريان فى حق المستأجر أن المؤجر الجديد (المتنازل إليه) أصبح هو المدين الأصلى فى العقد مادام لا يشترط موافقة المستأجر لتمام التنازل [٣].

## المبحث الثانى

## تنازل المشروع المستفيد (المستأجر) عن عقد التأجير التمويلى إلى مستأجر آخر

٢٩٦- طبقاً للقواعد العامة فى عقد الإيجار المنصوص عليها فى المادة ٥٩٣ من التقنين المدنى المصرى، والمادة ١٧١٧ من التقنين المدنى الفرنسى[٤] يجوز للمستأجر التنازل عن الإيجار إلا إذا وجد اتفاق على غير

---

(١) انظر : عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٠٠، ص ١٣٨ وما بعدها.

(٢) حول نص تلك المادة قبل التعديل انظر : المرجع السابق، نفس الموضع؛ أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ١٢٦ وما بعدها.

(٣) انظر : أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ١٢٦ وما بعدها؛ عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٠١، ص ١٣٩ وما بعدها.

(٤) تنص المادة ٥٩٣ من التقنين المدنى المصرى على أنه "للمستأجر حق التنازل عن الإيجار من الباطن وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك". ونص المادة ١٧١٧ من التقنين المدنى الفرنسى على أن "للمستأجر =

ذلك؛ إذ إن هذه القاعدة من القواعد المكملة التى يجوز الاتفاق على مخالفتها بحرمان المستأجر من هذا الحق[١].

٢٩٧- أما بالنسبة لخصوصية عقد التأجير التمويلى فقد نصت المادة السادسة عشرة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى على أنه: "يجوز للمستأجر بموافقة المؤجر التنازل عن العقد إلى مستأجر آخر، ويكون المستأجر الأصلى ضامناً للمتنازل إليه فى تنفيذ التزاماته الناشئة عن العقد، ما لم يوافق المؤجر على غير ذلك. ويلتزم المتنازل إليه بأن يؤدى إلى المؤجر مباشرة الأجرة المستحقة بموجب العقد وذلك من تاريخ إخطار المؤجر له بموافقته على التنازل، ولا يجوز للمتنازل إليه أن يتمسك قبل المؤجر بما يكون قد عجله من أجرة قبل هذا التاريخ".

يتضح من نص المادة سالفة الذكر أن المشرع قد خرج عما قررته القواعد العامة فى عقد الإيجار العادى؛ حيث اشترط موافقة المؤجر على تنازل المستأجر عن عقد التأجير التمويلى إلى مستأجر آخر. مثال ذلك، أن يرغب المستأجر فى بيع مشروعه إلى شخص آخر، ولكن من ضمن أصول هذا المشروع معدات مؤجرة تأجيراً تمويلياً فى هذه الحالة يمكن للمستأجر الأصلى (البائع) أن يتنازل عن عقد التأجير التمويلى لهذه المعدات للمشترى (المستأجر الجديد)، بشرط موافقة المؤجر على هذا التنازل وبقائه ضامناً للمتنازل إليه فى تنفيذ التزاماته المترتبة على عقد التأجير التمويلى[٢]. ويجب أن يكون غرض المتنازل إليه (المستأجر الجديد) من استخدام المال المؤجر تمويلياً هو مباشرة نشاط إنتاجى سلعى أو خدمى طبقاً لما نصت

---

=الحق فى أن يؤجر من الباطن ويحول عقد إيجاره إلى الغير متى لم يحظر عليه ذلك فى العقد".

L'article 1717 du code civil, "le preneur a la droit de sous-louer et même de céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite"; Cass. Civ. 27 avril 1948, S. 1949, p. 7

هذا الحكم مشار إليه فى فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، هامش رقم ٤٠، ص٢١٠.

(١) انظر: أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ١٢٧ وما بعدها.

(٢) انظر محمد بهجت عبد الله قايد، عمليات البنوك والإفلاس ...، المرجع السابق، رقم ٢٢٦، ص ١٩٢

عليه الفقرة السابعة من المادة الأولى من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المعدلة بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ وهى بصدد تعريف المال المؤجر[١].

ويتضح من الفقرة الأولى من المادة السادسة عشر سالفة الذكر أن المشرع جعل حظر التنازل عن العقد إلا بموافقة المؤجر هو الأصل، إلا أنه اعتبر هذه القاعدة من القواعد المكملة بقوله: "ما لم يوافق المؤجر على غير ذلك"؛ بمعنى أنه أجاز الاتفاق على مخالفة هذه القاعدة بجواز النص فى العقد على حق المستأجر فى التنازل عن العقد دون حاجة لموافقة المؤجر بموجب شرط صريح فى عقد التأجير[٢].

ولما كانت الفقرة الأولى من المادة السابعة عشرة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى تقرر وجوب التأشير بالتنازل فى سجل قيد العقود لدى مصلحة الشركات باعتبارها الجهة الإدارية المختصة طبقاً للقواعد والإجراءات التى تحددها اللائحة التنفيذية للقانون سالف الذكر، فإن "موافقة شركة التأجير التمويلى (المؤجر) على تنازل المشروع المستفيد (المستأجر) عن عقد التأجير التمويلى يجب أن تكون صريحة ومكتوبة حتى يمكن اتخاذ إجراءات التأشير بالتنازل، رغم عدم النص على ذلك صراحة"[٣]. ولعل العلة من اشتراط موافقة المؤجر على التنازل ترجع إلى أن عقد التأجير التمويلى من العقود التى تُبنى وتؤسس على الاعتبار الشخصى؛ إذ إن قبول شركة التأجير التمويلى (المؤجر) تمويل مشروع المستفيد (المستأجر) أو رفض التمويلى يأتى نتيجة فحص الطلب المقدم من الأخير والمستندات المرفقة به، وميزانية سنوات سابقة على تقديم الطلب، والتأكد من ملاءمته وقدرته على الوفاء بالتزاماته، وخاصة الالتزام الرئيسي الذى يقع على عاتقه وهو الالتزام بدفع الأجرة. وفى حالة التنازل يوجد شخص آخر يحل محل المستأجر الذى حاز ثقة شركة التأجير التمويلى وعلى أساس ذلك قبلت تمويل مشروعه وتم إبرام عقد التأجير التمويلى معه، لذا يجب موافقة المؤجر على التنازل سواء قبل التنازل أو بعده، فالعبرة بموافقته حتى ينفذ فى مواجهته[٤].

---

(١) راجع ما سبق، رقم ١٦٠، ص ١٩٥ ومابعدها.

(٢) انظر : عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٠٣، ص ١٤٢.

(٣) المرجع السابق، نفس الموضع.

(٤) المرجع السابق، نفس الموضع.

**بقاء المستأجر الأصلى (المتنازل) ضامناً للمستأجر الجديد (المتنازل إليه)[١]:**

٢٩٨- طبقاً للقواعد العامة فى عقد الإيجار المنصوص عليها فى المواد ٥٩٥، ٥٩٧ من التقنين المدنى[٢]، يظل المستأجر الأصلى (المتنازل) ضامناً للمستأجر الجديد (المتنازل إليه) فى تنفيذ التزاماته، وبراءة ذمة المستأجر الأصلى من ضمانه للمتنازل إليه فى حالة موافقة المؤجر صراحة على التنازل عن الإيجار[٣].

أما بالنسبة لالتزام المستأجر الأصلى (المتنازل) بضمان المستأجر الجديد (المتنازل إليه) فى تنفيذ التزاماته فى عقد التأجير التمويلى، فقد نصت الفقرة الأولى من المادة السادسة عشرة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى صراحة على أن: "........ ويكون المستأجر الأصلى ضامناً للمتنازل إليه فى تنفيذ التزاماته الناشئة عن العقد، ما لم يوافق المؤجر على غير ذلك".

ويتضح من نص تلك الفقرة سالفة الذكر، أنه على الرغم من موافقة المؤجر على التنازل إلا أن المشرع نص فى الفقرة السابقة على بقاء المستأجر الأصلى (المتنازل) ضامناً للمستأجر الجديد (المتنازل إليه) فيما يتعلق بتنفيذ الالتزامات المترتبة على عقد التأجير التمويلى. ومؤدى ذلك أن "المتنازل إليه (المستأجر الجديد) يكون مديناً أصلياً. أما المتنازل (المستأجر الأصلى) يكون كفيلاً" [٤] طبقاً للفقرة الأولى سالفة الذكر، لذا يتضح من نص الفقرة الأولى من المادة السادسة عشرة أن المؤجر يرجع

---

(١) أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ١٢٨ وما بعدها؛ عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٠٤، ص ١٤٣.

(٢) تنص المادة ٥٩٥ من التقنين المدنى على أنه "فى حالة التنازل عن الإيجار يبقى المستأجر ضامنا للمتنازل له فى تنفيذ التزاماته".
تنص الفقرة الأولى من المادة ٥٩٧ من التقنين المدنى على أنه "تبرأ ذمة المستأجر الأصلى قبل المؤجر سواء فيما يتعلق بضمانه المتنازل له فى حالة التنازل عن الإيجار أم فيما يتعلق بما يفرضه عقد الإيجار الأصلى من التزامات فى حالة الإيجار من الباطن أولا إذا صدر من المؤجر قبول صريح بالتنازل عن الإيجار أو بالإيجار من الباطن".

(٣) انظر : أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ١٢٩

(٤) المرجع السابق، ص ١٣١

على المتنازل إليه أولاً لتنفيذ التزاماته المترتبة على عقد التأجير التمويلي، فإذا لم ينفذ رجع على المتنازل باعتباره كفيلاً طبقاً لما نصت عليه تلك الفقرة [(١)]. ويعد ذلك مخالفة للقواعد العامة المنصوص عليها في المادة ٥٩٧ من التقنين المدني التي تبرئ ذمة المستأجر الأصلي من ضمانه للمتنازل إليه في حالة موافقة المؤجر صراحة على التنازل، أما في حالة التنازل قبل موافقة المؤجر في القانون المدني "يبقى المستأجر الأصلي (المتنازل) مديناً أصلياً وليس كفيلاً بجانب المستأجر الجديد (المتنازل إليه)" [(٢)].

٢٩٩- ولعل الحكمة من بقاء المستأجر الأصلي (المتنازل) ضامناً للمؤجر بجانب المستأجر الجديد (المتنازل إليه) فيما يتعلق بتنفيذ التزامات الأخير المترتبة على عقد التأجير التمويلي هي "حماية مصلحة المؤجر" [(٣)] الذي يسعى إلى استرداد ثمن شراء الأصل محل عقد التأجير التمويلي رغم احتفاظه بملكية هذا الأصل طوال مدة العقد كضمان لاسترداد الائتمان الذي منحه للمشروع المستفيد والمتمثل في ثمن شراء الأصل المؤجر وهامش الربح والفوائد والمصاريف، وبذلك يظهر الطابع الائتماني لعقد التأجير التمويلي باعتباره وسيلة لتمويل الاستثمارات الإنتاجية [(٤)].

**إعفاء المستأجر الأصلي (المتنازل) من التزامه بضمان المستأجر الجديد (المتنازل إليه) :**

٣٠٠- تنص الفقرة الأولى من المادة السادسة عشرة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلي على أنه: "يجوز للمستأجر بموافقة المؤجر التنازل عن العقد إلى مستأجر آخر ويكون المستأجر الأصلي ضامناً للمتنازل إليه في تنفيذ التزاماته الناشئة عن العقد، ما لم يوافق المؤجر على غير ذلك". يتضح من نص الفقرة سالفة الذكر ضمان المستأجر الأصلي (المتنازل) للمستأجر الجديد (المتنازل إليه) في تنفيذ الالتزامات المترتبة على عقد التأجير التمويلي، إلا أن الفقرة السابقة

(١) انظر: أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلي...، المرجع السابق، ص ١٣٠ وما بعدها؛ عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي...، المرجع السابق، رقم ١٠٤، ص ١٤٣.

(٢) أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلي...، المرجع السابق، ص ١٣١.

(٣) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي...، المرجع السابق، رقم ١٠٤، ص ١٤٣.

(٤) انظر : المرجع السابق، نفس الموضع.

أجازت الاتفاق على غير ذلك بقولها: "ما لم يوافق المؤجر على غير ذلك". ومؤدى ذلك جواز اتفاق الطرفين (المؤجر، والمستأجر الأصلى) على خلاف ذلك "بإعفاء المستأجر الأصلى (المتنازل) من ضمانه للمستأجر الجديد (المتنازل إليه) فيما يتعلق بتنفيذ التزاماته المترتبة على عقد التأجير التمويلى سواء تم الاتفاق على هذا الإعفاء ضمن موافقة المؤجر على التنازل أو فى اتفاق لاحق عليه ولكن فى هذه الحالة يجب إشهار الاتفاق اللاحق باعتباره تعديلاً لعقد التأجير التمويلى" [١].

**التزام المستأجر الجديد (المتنازل إليه) بأداء الأجرة المتفق عليها فى عقد التأجير إلى المؤجر:**

٣٠١- تنص الفقرة الثانية من المادة السادسة عشرة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى على أن " يلتزم المتنازل إليه بأن يؤدى إلى المؤجر مباشرة الأجرة المستحقة بموجب العقد وذلك من تاريخ إخطار المؤجر له بموافقته على التنازل عن الإيجار، ولا يجوز للمتنازل إليه أن يتمسك قبل المؤجر بما يكون قد عجله من أجرة قبل هذا التاريخ".

ويتضح من نص تلك الفقرة التزام المستأجر الجديد (المتنازل إليه) بأداء الأجرة المتفق عليها فى عقد التأجير التمويلى المبرم بين المستأجر الأصلى (المتنازل) والمؤجر التمويلى إلى الأخير من تاريخ موافقته على التنازل وإخطاره للمستأجر بتلك الموافقة؛ إذ بهذه الموافقة "يصبح التنازل نافذا فى مواجهة المؤجر " [٢]. ويترتب على ذلك أن المستأجر الجديد لا يمكنه التمسك قبل المؤجر " بما يكون قد دفعه للمستأجر الأصلى من أجرة عن فترة مستقبلة تأتى بعد تاريخ الاحتجاج بالتنازل ونفاذه فى مواجهة المؤجر " [٣] (وهو تاريخ إخطار المؤجر للمتنازل إليه بموافقته على التنازل) وإنما يقوم بدفع الأجرة ويرجع بها بعد ذلك على المستأجر الأصلى لأن الأخير يكون قد حصل عليها "بدون وجه حق" [٤].

---

(١) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى. ، المرجع السابق، رقم ١٠٥، ص ١٤٣ وما بعدها.

(٢) المرجع السابق، رقم ١٠٦، ص ١٤٤.

(٣) المرجع السابق، نفس الموضع.

(٤) المرجع السابق، نفس الموضع.

## المبحث الثالث

## إشهار تنازل المؤجر أو المستأجر عن عقد التأجير التمويلى للاحتجاج به على الغير

٣٠٢- تنص المادة السابعة عشرة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى على أن: "على المؤجر فى الحالات المنصوص عليها فى المادتين السابقتين (الخامسة عشرة، والسادسة عشرة) اتخاذ إجراءات التأشير بالتنازل فى سجل قيد عقود التأجير التمويلى لدى الجهة الإدارية المختصة (مصلحة الشركات) وذلك طبقا للقواعد والإجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون. ولا يجوز الاحتجاج على الغير بالتنازل إلا من تاريخ التأشير به طبقا لأحكام الفقرة السابقة".

ويظهر مما سبق وجوب إشهار التنازل عن عقد التأجير التمويلى بحالتيه؛ تنازل المؤجر (شركة التأجير التمويلى) عن عقد التأجير التمويلى إلى مؤجر آخر طبقا للمادة الخامسة عشرة من القانون سالف الذكر، وتنازل المستأجر (المشروع المستفيد) عن عقد التأجير التمويلى إلى مستأجر آخر طبقا للمادة السادسة عشرة من القانون سالف الذكر. ويرجع ذلك إلى ان التنازل يعد تعديلا لعقد التأجير التمويلى المتنازل عنه وذلك بتغيير أحد طرفى العقد سواء كان المؤجر أو المستأجر[١]، لذا يجب إشهار هذا التنازل بالتأشير به فى صحيفة قيد عقد التأجير التمويلى مع الإشارة فى هامش السجل إلى تاريخ ورقم إيداع طلب التأشير بالتعديل والمستند المؤيد له[٢] ويتم التأشير بالتنازل فى سجل قيد عقود التأجير التمويلى لدى مصلحة الشركات باعتبارها الجهة الإدارية المختصة.

**القواعد والإجراءات المتبعة للتأشير بالتنازل عن عقد التأجير التمويلى:**

٣٠٣- وضعت اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى قواعد وإجراءات التأشير بالتنازل عن العقد

---

(١) أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ١٣٢؛ عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٠٧، ص ١٤٥

(٢) دليل المستثمر للقيد فى سجل المؤجرين التمويليين وسجل عقود التأجير التمويلى، مصلحة الشركات، المرجع السابق، ص ١٠ وما بعدها.

بنصها فى المادة التاسعة والعشرين منها على أن: "تقدم الطلبات الخاصة بالتأشير الهامشى بتعديل القيد من ذوى الشأن". ولما كان المؤجر الجديد (المتنازل إليه) هو صاحب المصلحة فى التأشير بالتنازل عن عقد التأجير التمويلى إليه حتى يحتج بهذا التنازل فى مواجهة الغير فإنه هو الذى يقدم طلب التأشير الهامشى أسوة بقيام المؤجر الأصلى بتقديم طلب قيد عقد التأجير التمويلى بسجل العقود لدى مصلحة الشركات. وفى المادة الثلاثين من اللائحة ورد النص على أنه: "يجب أن يتضمن طلب التأشير الهامشى البيانات الخاصة بالطلب والسند الذى يبيح له طلب التأشير، مع إيضاح تاريخه ونوعه ومضمونه، ويجب أن يكون مصحوبا بالمستندات المؤيدة للطلب". يتضح من نص تلك المادة أنه يجب على مقدم طلب التأشير الهامشى أن يكون طلبه مستوفيا كل البيانات ومؤيدا بالمستندات. وفى المادة الحادية والثلاثين من اللائحة ورد النص على أنه: "فى حالة طلب التأشير ببيانات جديدة من شأنها التغيير أو التعديل فى القيد يتم التأشير بها فى صحيفة القيد ذاتها مع الإشارة فى هامش السجل إلى تاريخ ورقم إيداع طلب التأشير بالتعديل والمستند المؤيد له، ويتم إثبات البيان الجديد بعد تحصيل رسم قيد جديد وفقا للفئات المحددة بهذه اللائحة. ولا يقبل أى طلب لاعتبار العقد مجددا بما يخالف البيانات المقيدة بالسجل إلا إذا كان الطلب مقدما وموافقا عليه من أطراف العقد الأصلى أو مصدقا على توقيعاتهم فيه. وفى الأحوال التى يجوز فيها للمؤجر أو المستأجر التنازل قانونا عن عقد التأجير التمويلى فإنه لا يجوز الاحتجاج على الغير بهذا التنازل إلا من تاريخ التأشير به فى سجل العقود".

ويتضح مما سبق أن اللائحة التنفيذية هى التى حددت قواعد وإجراءات التأشير الهامشى، وأن هذا التأشير يتم فى سجل قيد العقود لدى مصلحة الشركات باعتبارها الجهة الإدارية المختصة، وأن التأشير الهامشى يتم مقابل رسم قدره عشرة جنيهات مصرية(١). وبعد تدوين البيانات على النحو السابق يحصل الطالب على إحدى نسختى الطلب مختومة بخاتم مصلحة الشركات باعتبارها الجهة الإدارية المختصة ومؤشرا عليها بحصول القيد أو تجديده أو التأشير به حسب الأحوال طبقا للمادة الثالثة والثلاثين من القانون سالف الذكر.

---

(١) دليل المستثمر للقيد فى سجل المؤجرين التمويليين وسجل عقود التأجير التمويلى، مصلحة الشركات، المرجع السابق، ص ١١.

**الأثر القانونى المترتب على التأشير بالتنازل فى سجل قيد العقود[١] :**

٣٠٤- تنص الفقرة الثانية من المادة السابعة عشرة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى على أنه "لا يجوز الاحتجاج على الغير بالتنازل إلا من تاريخ التأشير به طبقا لأحكام الفقرة السابقة". كما تنص الفقرة الثالثة من المادة الحادية والثلاثين من اللائحة التنفيذية للقانون سالف الذكر على أنه "فى الأحوال التى يجوز فيها للمؤجر أو المستأجر التنازل قانونا عن عقد التأجير التمويلى فإنه لا يجوز الاحتجاج على الغير بهذا التنازل إلا من تاريخ التأشير به فى سجل العقود".

ويتضح مما سبق أنه لكى يحتج على الغير بالتنازل عن عقد التأجير التمويلى سواء كان التنازل من قبل المؤجر أو المستأجر لابد من إشهار[٢] هذا التنازل بالتأشير به فى صحيفة القيد ذاتها بسجل قيد العقود لدى مصلحة الشركات طبقا للفقرة الأولى من المادة الحادية والثلاثين من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥، واعتبارا من تاريخ التأشير بالتنازل يصبح هذا التنازل حجة على الغير[٣]. أما إذا لم يتم التأشير بالتنازل على النحو السابق ذكره فإنه لا يحتج به فى مواجهة الغير ولكن لا يؤثر ذلك على صحته إذا استوفى شروطه ولكن ينحصر أثره بين طرفيه فقط ولا يتعداهما إلى الغير لذا يكون من مصلحة ذوى الشأن إشهار هذا التنازل حتى ينتج أثره ويحتج به على الغير[٤].

## خلاصة الباب الثانى

٣٠٥- تبين لنا من خلال عرض حقوق المؤجر والمستأجر أن عقد التأجير التمويلى يمثل عقدا ملزما للجانبين؛ مما مؤداه أن يلقى على عاتق المشروع المستفيد تحمل عبء دفع أقساط الأجرة مقابل الانتفاع بالأصول المؤجرة وأن يلقى على عاتق الطرف الثانى الالتزامات التى بموجبها

---

(١) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٠٩، ص ١٤٦.

(٢) راجع ما سبق بشأن إشهار عقد التأجير التمويلى، رقم ٢٢٥ وما بعده، ص ٢٧٠ وما بعدها

(٣) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التاجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٠٩، ص ١٤٦.

(٤) المرجع السابق، نفس الموضع.

يتمكن الطرف الأول من الانتفاع. ولما كان لعقد التأجير التمويلى من السمات والخصائص التى تميزه عن عقد الإيجار العادى بحسبان أنه يتضمن شرط الاحتفاظ بالملكية، فإنه كان لزاما فوق أن يتضمن التزام المؤجر بالتسليم والصيانة والضمان على التفصيل الذى عرضنا له فى هذا الباب إلى جانب التزام المستأجر باستعمال وصيانة وإصلاح الأموال المؤجرة أن يلقى على هذا الأخير التزاماً خاصاً وهو امتناعه عن مباشرة بعض التصرفات المتعلقة بالأشياء محل العقد.

وقد تبين لنا، نظراً للطبيعة الخاصة لعقد التأجير التمويلى، أنه لا تسرى أحكام تحديد الأجرة التى تسرى على عقد الإيجار العادى. وأهم ما تبين لنا فى هذا الباب هو حق المستأجر فى الرجوع مباشرة على المورد أو المقاول. ويحسب للمشرع المصرى نصه الصريح على الرجوع المباشر للمستأجر على المورد أو المقاول، وبذلك يكون قد قضى على الخلافات التى ثارت فى القانون الفرنسى حول تكييف شرط الرجوع على المورد أو المقاول بين ما إذا كان نوعاً من الحلول، أو إنابة فى الوفاء، أو الوكالة، أو اشتراطاً لمصلحة الغير كما عرضنا.

ثم عرضنا فى الفصل الثانى من هذا الباب أحكام التنازل عن الإيجار. وقد استبان لنا أنه لما كان عقد التأجير التمويلى عقداً يُبنى ويؤسس على الاعتبار الشخصى الذى يوجب على المشروع المستفيد استعمال الأموال المؤجرة استعمالاً شخصياً، فقد تواتر عمل شركات التأجير التمويلى على النص صراحة فى عقودها على عدم أحقية المستأجر فى التنازل عن الإيجار إلى الغير حتى لا تجبر هذه الشركات على التعامل مع من لم تختره مستأجراً. فالإبقاء على الثقة فى مثل هذه العقود حيوى بالنسبة لهذه الشركات، كل ذلك ما لم تكن هناك موافقة صريحة من قبل المؤجر تجيز للمستأجر الحق فى التنازل عن الإيجار إلى مستأجر جديد. وهذا ليس قائماً بالنسبة للمؤجر؛ إذ لم يحظر القانون على المؤجر الحق فى التنازل إلى مؤجر جديد عن عقود التأجير التمويلى التى كان قد أبرمها. وقد استبان أن هذا التنازل لا يخل بحق المستأجر وضماناته قبل المؤجر الأصلى كما لا يتوقف هذا التنازل على موافقة المستأجر تطبيقاً للقواعد العامة. كما اتضح لنا أن موافقة المؤجر على التنازل تبرئ ذمة المستأجر من ضمان

المتنازل إليه فى تنفيذ التزاماته المترتبة على عقد التاجير التموينى ويصبح كفيلاً وليس مديناً أصلياً، عكس القواعد العامة

واخيرا يجب اتخاذ اجراءات شهر التنازل فى سجل قيد العقود المعد لدى مصلحة الشركات باعتبارها الجهة الإدارية المختصة للاحتجاج به على الغير.

# الباب الثالث

## انقضاء عقد التأجير التمويلى

**تمهيد وتقسيم :**

٣٠٦- لما كان عقد التأجير التمويلى "من عقود المدة"[١]؛ فإنه ينقضى بانتهاء المدة المتفق عليها والمحددة فى العقد[٢]؛ إذ لا تسرى عليه أحكام الامتداد القانونى لعقد الإيجار طبقاً للمادة الثامنة عشرة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى وكان ذلك قبل صدور القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ الخاص بالإيجار المؤقت. وبذلك يكون العقد قد انتهى نهاية طبيعية بتمام التنفيذ، أى بأداء كل طرف من أطراف العقد الالتزامات المترتبة عليه بموجب هذا العقد [٣]. ومن المقرر أن تحديد مدة عقد التأجير التمويلى يتم على ضوء العمر الاقتصادى المفترض للأصل الإنتاجى محل عقد التأجير التمويلى حسب نوع هذا الأصل؛ إذ تختلف المدة فى المنقولات عنها فى العقارات[٤]. ففى الأولى تتراوح المدة بين ٢ و ٥ سنوات، وفى الثانية بين ١٠ و ١٥ سنة، ولذا فإن شركة التأجير التمويلى- عكس المؤجر العادى- لا تحرص على استرداد المال المؤجر[٥] وإنما تمنح المشروع المستفيد ثلاثة خيارات فى نهاية تلك المدة؛ إما شراء الأصل المؤجر مقابل القيمة المتبقية التى لم تغطيا أقساط الأجرة، وإما تجديد عقد التأجير التمويلى لمدة أخرى بقيمة إيجارية منخفضة عن المدة السابقة، وإما رد المال المؤجر إلى شركة التأجير التمويلى كما سنعرض بالتفصيل.

٣٠٧- وقد ينتهى العقد قبل تمام تنفيذه؛ إما لأسباب عارضة حددتها المادة التاسعة عشرة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير

---

(١) أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ١٣٣.

(٢) انظر : المرجع السابق، نفس الموضع؛ حسام الدين عبد الغنى الصغير، الإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٣٣، ص ٤٥؛ محمد بهجت عبد الله قايد، عمليات البنوك والإفلاس...، المرجع السابق، رقم ٢٣٣، ص ١٩٧؛ فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٢١٤.

(٣) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١١٠، ص ١٤٩.

(٤) انظر : فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٢٢٧.

(٥) انظر : المرجع السابق، ص ٢١٤.

التمويلى و المعدلة بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ المعدل لبعض احكام القانون سالف الذكر فى شأن التأجير التمويلى، كالامتناع عن اداء الأجرة المتفق عليها و الوفاة و الإعسار و التصفية أو بطلان العقد نتيجة عيب شاب احد اركانه عند إبرامه، كما ينقضى العقد كأثر مترتب على الفسخ. وباعتبار عقد التأجير التمويلى من العقود الملزمة لجانبين فإن عدم تنفيذ أحد طرفى العقد لالتزامه المفروض عليه بموجب العقد يجيز للطرف الآخر طلب فسخ العقد[١].

٣٠٨- وسنعرض فى الفصلين التاليين لانقضاء العقد، فنعرض فى الأول، لانقضاء العقد بانتهاء مدته، وفى الثانى نعرض لفسخ العقد، وذلك طبقا للقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى نظرا لما يتضمنه من قواعد خاصة فى هذا الشأن.

## الفصل الأول

## انتهاء مدة عقد التأجير التمويلى

٣٠٩- طبقا للقواعد العامة فى الإيجار يتم تحديد مدة العقد إما بالاتفاق أو بنص القانون فى حالة إبرام العقد دون الاتفاق على مدته أو إبرام العقد لمدة غير محددة حيث يعتبر العقد منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة طبقا للمادة ٥٦٣ من التقنين المدنى[٢]. إلا أنه بانتهاء هذه المدة لا

---

(١) انظر : عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١١٠، ص ١٤٩.

(٢) تنص المادة ٥٦٣ من التقنين المدنى المصرى على أنه "إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة اعتبر الإيجار منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة وينتهى بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء فى المواعيد الآتي بيانها : أ- فى الأراضى الزراعية و الأراضى البور إذا كانت المدة المعينة لدفع الأجرة ستة أشهر أو أكثر، يكون التنبيه قبل انتهائها بثلاثة أشهر، فإذا كانت المدة أقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير كل هذا مع مراعاة حق المستأجر فى المحصول وفقا للعرف.ب – فى المنازل و الحوانيت و المكاتب و المتاجر و المصانع و المخازن وما إلى ذلك إذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجر أربعة أشهر أو أكثر وجب التنبيه قبل انتهائها بشهرين، فإذا كانت الفترة أقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير. ج – في المساكن و الغرف المؤثثة وفى أى شيء غير ما تقدم إذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة شهرين أو أكثر، وجب التنبيه قبل نهايتها بشهر فإذا كانت أقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير".

ينقضى العقد من تلقاء نفسه وإنما يمكن أن يتجدد العقد تجديداً ضمنياً، ولذا أوجبت المادة ٥٦٣ من التقنين المدنى أن يقوم أحد طرفى العقد بالتنبيه على الطرف الآخر بالإخلاء[١].

٣١٠- أما بالنسبة لعقد التأجير التمويلى؛ فإنه نظراً لخصوصية هذا العقد المنظم بالقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ فلا تنطبق عليه أحكام الامتداد القانونى لعقد الإيجار أو التجديد الضمنى وإنما يشترط فى التجديد أن يكون صريحاً كما سنعرض له فى حينه بالتفصيل. ويعتبر انتهاء العقد بانتهاء المدة المتفق عليها والمحدد؛ فى العقد هى النهاية الطبيعية له [٢]. ولكن لخصوصية هذا العقد يتمتع المستأجر فى هذه النهاية بثلاثة خيارات؛ إما شراء الأصل الإنتاجى محل عقد التأجير بثمن يراعى فى تقديره أقساط الأجرة التى دفعها المستأجر طوال مدة عقد الإيجار، ولذا يكون الشراء مقابل القيمة الباقية التى لم تغطها أقساط الأجرة، وإما تجديد العقد لمدة أخرى وهنا تكون القيمة الإيجارية منخفضة عن المدة السابقة لمنح المستأجر فرصة الانتفاع بهذا الأصل الذى دفع الجانب الأعظم من ثمنه فى المدة الأولى من خلال أقساط الأجرة التى سددها طوال مدة العقد، وإما رد الأصل المؤجر لرغبته فى الحصول على معدات أحدث، وهذا عكس الإيجار العادى الذى لا يتمتع فيه المستأجر بهذا الخيار الثلاثى ودائما يحرص المؤجر على استرداد العين المؤجرة وذلك لتأجيرها مرة أخرى لأنها مصدر رزقه، أما المؤجر التمويلى فيحرص على استرداد ثمن شراء الأصل المؤجر على حين أن الملكية ليست هدفاً فى ذاتها وإنما هى وسيلة لتمويل الاستثمارات وضمان لاسترداد رأسماله المستثمر فى شراء الأصل المؤجر محل العملية التمويلية. وسنعرض فيما يلى لتلك الخيارات بالتفصيل على النحو التالى :

**أولاً :- شراء المال المؤجر[٣] L'acquérir des biens loués:**

٣١١- يُعتبر هذا الخيار إحدى الخصائص التى تميز عقد التأجير التمويلى عن العقود الأخرى التى قد تتشابه معه. ويعد هذا الخيار من أكثر

---

(١) أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ١٤١.

(٢) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، رقم ١١١، ص ١٥١

(٣) انظر : حافظ كامل الغندور، التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ١٤؛ حمد الله محمد حمد الله، النظام القانونى لايجار الطائرة...، المرجع السابق، رقم ٨١ ص ١٠٠؛ فخرى الدين الفقى، صناعة التاجير التمويلى ، المرجع السابق، ص ٤٢

الخيارات انتشارا؛ فغالبا ما يقبل المشروع المستفيد على شراء الأصل المؤجر لانخفاض قيمته عن القيمة السوقية نظرا لأخذ أقساط الأجرة التى سددها طوال مدة العقد فى الاعتبار عند تقدير الثمن، والتى تكون فى الغالب مرتفعة نسبيا عن القيمة الإيجارية فى عقد الإيجار العادى. لذا يقبل على اختيار شراء المال المؤجر الذى يتم تنفيذا لوعد منفرد بالبيع من جانب شركة التأجير التمويلى (المؤجر) (١).

وقد نصت الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى على هذا الخيار بقولها : "للمستأجر الحق فى اختيار شراء المال المؤجر كله أو بعضه فى الموعد وبالثمن المحدد فى العقد، على أن يراعى فى تحديد الثمن مبالغ الأجرة التى أداها وذلك مع عدم الإخلال بأحكام قانونى تنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء وحظر تملك الأجانب للأراضى الزراعية".

ويتضح من نص تلك الفقرة سالفة الذكر أن المشرع منح المشروع المستفيد (المستأجر) الحق فى شراء الأصل محل عقد التأجير التمويلى، ولم يلزمه بشراء الأصل المؤجر كله وإنما منحه الحق فى اختيار شرائه كله أو بعضه بما يتفق مع مصلحته ولكن بشرط أن يكون هذا الأصل "قابلا للتجزئة"(٢) فى حالة اختيار شراء بعض المال المؤجر تجنبا للإضرار بشركة التأجير التمويلى (المؤجر). وفى كل الأحوال يجب أن يتضمن اتفاق الطرفين المسائل المتعلقة باستعمال هذا الخيار من حيث تحديد ثمن الأصل المؤجر فى العقد مع مراعاة ما تم الوفاء به من أقساط الأجرة طوال مدة عقد الإيجار، وكذلك ميعاد الوفاء. وسنعرض فيما يلى الأحكام التى تضمنتها الفقرة الأولى من المادة الخامسة سالفة الذكر من حيث إعلان

---

(١) انظر : حسام الدين عبد الغنى الصغير، الإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٣٨، ص ٥٠؛ عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١١٢، ص ١٥١ وما بعدها.

BEY et GAVALDA, Le crédit-bail mobilier, op. cit., p.45 et s; Cass. Com., 13 juin 1977, DS, 1977, IR, 454; Cass. Com., 20 nov. 1978, D, 1979, IR, 360.

هذين الحكمين مشار إليهم فى BEY et GAVALDA المرجع السابق، ص ٤٦

(٢) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١١٣، ص ١٥٣؛ هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٣٥، ص ٤١.

الرغبة فى شراء المال المؤجر. وتحديد ثمن الشراء، وطريقة أداء الثمن ومكان الدفع[1] وأخيرا عدم الإخلال بأحكام قانونى تنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء وحظر تملك الأجانب للأراضى الزراعية على النحو التالى :

**أ- إعلان المشروع المستفيد (المستأجر) عن رغبته فى شراء الأصل المؤجر:**

٣١٢- لما كان انتقال ملكية الأصول المؤجرة إلى المشروع المستفيد (المستأجر) يتوقف على إعلان إرادى من جانبه فى نهاية مدة العقد[2]. لذا يجب أن يتم الاتفاق بين الطرفين على تحديد الميعاد الذى يجب أن يتم خلاله إعلان المستأجر للمؤجر برغبته فى استعمال خيار الشراء المقرر له كما لو تم الاتفاق على شهر قبل نهاية مدة الإيجار المحددة فى العقد[3]، و بفوات المدة التى يتم تحديدها بالاتفاق بين الطرفين دون إعلان المستأجر عن رغبته فى استعمال خيار الشراء يعد متنازلا عن هذا الخيار. أما فى حالة عدم الاتفاق بين الطرفين على مدة معينة لاستعمال هذا الخيار؛ فإنه إذا أراد المستأجر استعمال هذا الخيار يجب عليه أن يعلن تلك الرغبة إلى المؤجر قبل نهاية مدة العقد المحددة بوقت كاف حتى يكون المؤجر على بينة من موقف المستأجر من الأصل المؤجر بحيث يستطيع التفكير فى كيفية التصرف فى هذا الأصل فى حالة عدم استعمال المستأجر لخيار الشراء. ويمكن للمؤجر توجيه إعلان إلى المستأجر قبل انتهاء مدة العقد كى يحدد الأخير موقفه من الأصل المؤجر، إلا أن هذا الإعلان لا يقضى على حق المستأجر فى استعمال خيار الشراء مادامت مدة العقد المحددة لم تنته بعد. ويمكن الاتفاق على الطريقة التى يتم بها إعلان المستأجر رغبته فى استعمال خيار الشراء المقرر له؛ "إذ يمكن أن تتم عن طريق المحضرين، أو بخطاب موصى عليه بعلم الوصول أو بحضور المستأجر شخصيا إلى

---

(١) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى. ، المرجع السابق، رقم ١١٣، ص ١٥٣ وما بعدها.

(٢) راجع ما سبق، بخصوص الخيار الثلاثى باعتباره أحد خصائص عقد التأجير التمويلى، رقم ١٦٦ وما بعده، ص ٢٠٣ ~~وما بعدها~~ ص ٢٠٧ وما بعدها

(٣) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١١٤، ص ١٥٣

المؤجر لإعلانه بتلك الرغبة. وفى حالة عدم اتفاقهم على ذلك يمكن للمستأجر استعمال أى طريقة من الطرق السابقة" [١].

**ب- كيفية تحديد ثمن شراء الأصل المؤجر:**

٣١٣- يتم انتقال ملكية الأصل المؤجر إلى المستأجر بعد إعلان رغبته فى الشراء وسداد الثمن المحدد فى العقد طبقاً لما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى بقولها : "للمستأجر الحق فى اختيار شراء المال المؤجر كله أو بعضه فى الموعد وبالثمن المحدد فى العقد، على أن يراعى فى تحديد الثمن مبالغ الأجرة التى أداها..."، ونص الفقرة الثانية من المادة الثانية عشرة من القانون سالف الذكر بقولها : "وإذا اشترى المستأجر المال المؤجر فلا تنتقل ملكيته إليه إلا إذا قام بسداد كامل الثمن المحدد فى العقد".

و يتضح مما سبق ضرورة النص فى عقد التأجير التمويلى على الثمن الذى يتم الاتفاق عليه بين الطرفين فى حالة استعمال المستأجر خيار الشراء. كما يتضح من نص الفقرة الأولى من المادة الخامسة سالفة الذكر أن تحديد الثمن يراعى فيه أقساط الأجرة التى أداها المستأجر للمؤجر طوال مدة عقد الإيجار. فمن الجدير بالذكر أن القيمة الإيجارية فى عقد التأجير التمويلى تكون مرتفعة نسبياً بالمقارنة بعقد الإيجار العادى نظراً لأنها ليست مقابل الانتفاع فقط كما فى عقد الإيجار العادى، وإنما تشمل ثمن شراء الأصل المؤجر من خلال سلسة المدفوعات النقدية التى يؤديها المستأجر للمؤجر طوال مدة عقد الإيجار التى لا يجوز إنهاء العقد قبل انقضائها إلا باتفاق الطرفين حتى تسمح بتغطية ثمن شراء الأصل، وكذلك نفقات إتمام الصفقة، وهامش ربح، والفائدة. لذا يُقبل المشروع المستفيد (المستأجر) على استعمال خيار الشراء لأنه يتم مقابل القيمة المتبقية التى لم تغطيها أقساط الأجرة وهى فى الغالب تدور حول ٥ أو ٦% من تكلفة الشراء[٢]، ولذا يُقبل المشروع المستفيد (المستأجر) على الشراء لانخفاض ثمن هذه الأصول عن القيمة السوقية لها. ويمثل تحديد ثمن الشراء على النحو سالف الذكر حماية فعالة للمستأجر "فى مواجهة المؤجر حتى لا يلجأ الأخير إلى

---

(١) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم١١٤، ص١٥٣.

(2) BEY et GAVALDA, Le crédit-bail mobilier, op. cit., p. 46; Cass. Com., 20 nov. 1978, JCP, 1979, IV, 37, Bull. civ., 1978, IV, p. 220, n° 267.
هذا الحكم مشار إليه فى BEY et GAVALDA المرجع السابق، ص ٤٦.

طلب ثمن مرتفع قد يضطر المستأجر إلى عدم استعمال خيار الشراء"[١]، لأنه لا يلجأ للشراء إلا لانخفاض قيمته عن القيمة السوقية[٢] كما عرضنا

**ج- كيفية أداء ثمن شراء الأصل المؤجر ومكان الدفع:**

٣١٤- يتم الاتفاق بين طرفي العقد على كيفية اداء ثمن شراء الأصل محل عقد التأجير التمويلي ومكان دفعه، وفي حالة عدم الاتفاق تطبق القواعد العامة لعقد البيع المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة ٤٥٦ من التقنين المدني المصري التي تنص على أن: "يكون الثمن مستحق الوفاء في المكان الذي سلم فيه المبيع، ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك" [٣].

**عقد بيع الأصل المؤجر[٤]:**

٣١٥- في حالة إعلان المشروع المستفيد (المستأجر) رغبته في شراء الأصل محل عقد التأجير التمويلي مقابل الثمن المتفق عليه والمحدد في العقد، يتم إبرام عقد البيع الذي يتم استنادا إلى عقد التأجير التمويلي طبقا للقواعد العامة لعقد البيع المنصوص عليها في القانون المدني من حيث الأركان الموضوعية العامة وهي الرضا والمحل والسبب والآثار التي تترتب على هذا العقد[٥]. إلا أنه لخصوصية عقد التأجير التمويلي نص المشرع في الفقرة الأولى من المادة الخامسة على مراعاة بعض القواعد :

**(١) عدم الإخلال بأحكام قانوني تنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضي الفضاء، وحظر تملك الأجانب للأراضي الزراعية.**

٣١٦- لما كان المشروع المستفيد (المستأجر ) يتمتع في نهاية عقد الإيجار بخيار شراء المال محل عقد التأجير التمويلي فإن الشخص الأجنبي سواء كان طبيعيا أو اعتباريا قد يلجأ إلى إبرام عقد التأجير التمويلي فيما يتعلق بالعقارات ويستعمل خيار الشراء المقرر في نهاية مدة العقد باعتباره

---

(١) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي.... المرجع السابق، رقم ١١٥، ص ١٥٤ وما بعدها

(٢) انظر . المرجع السابق، رقم ١١٥، ص ١٥٥، هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي . المرجع السابق، رقم ٣٦، ص ٤٣

(٣) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التاجير التمويلي .. المرجع السابق، رقم ١١٦، ص ١٥٦

(٤) المرجع السابق، رقم ١١٧، ص ١٥٦

(٥) المرجع السابق، نفس الموضع

أحد الخيارات الثلاثة التى يتمتع بها المستأجر التمويلى فى نهاية مدة العقد، للهروب من الأحكام الواردة فى المادة الأولى[١] من القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ التى تحظر عليه التملك. لذا فطن المشرع المصرى إلى ذلك وحرص على عدم استغلال هذا العقد للتحايل على أحكام القانون الخاص بتملك الأجانب للعقارات المبنية والأراضى الفضاء فى مصر وذلك بنصه فى الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى على أن: "للمستأجر الحق فى اختيار شراء المال المؤجر كله أو بعضه في الموعد وبالثمن المحدد فى العقد، على أن يراعى فى تحديد الثمن مبالغ الأجرة التى أداها وذلك مع عدم الإخلال بأحكام قانونى تنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء وحظر تملك الأجانب للأراضى الزراعية". ويترتب على ذلك أنه إذا كان المستأجر التمويلى شخصا أجنبيا تعطل خيار الشراء بالنسبة له تمشيا مع حكم الفقرة الأولى من المادة الخامسة سالفة الذكر[٢].

وسنعرض فيما يلى للتعديلات التى طرأت على القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ الذى كان يحظر تملك الأجانب للأراضى الزراعية وما فى حكمها، هى على النحو التالى[٣] :

١ـ القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ الخاص بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء.

٢ـ القانون رقم ٨ لسنة ١٩٧٧ الخاص بضمانات وحوافز الاستثمار.

---

(١) نصت المادة الأولى من القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ على أنه "يحظر على الأجانب سواء أكانوا أشخاصا طبيعيين أو اعتباريين تملك الأراضى الزراعية وما فى حكمها من الأراضى القابلة للزراعة والبور الصحراوية فى (جمهورية مصر العربية)، ويشمل هذا الحظر الملكية التامة، كما يشمل ملكية الرقبة أو حق الانتفاع". انظر : محسن عبد الحميد البيه، القانون الزراعى وحماية البيئة الزراعية، مكتبة الجلاء الجديدة، المنصورة، الطبعة الرابعة، ٢٠٠٠ـ٢٠٠١، رقم ٥٧، ص ١٥٦ وما بعدها.

(٢) انظر : عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١١٨، ص ١٥٧

(٣) انظر : محسن عبد الحميد البيه، القانون الزراعى وحماية البيئة الزراعية، مكتبة الجلاء الجديدة، المنصورة، الطبعة الرابعة، ٢٠٠٠ـ٢٠٠١، رقم ٦٨، ص ١٨٩

**١- بالنسبة للقانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ الخاص بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضي الفضاء[١]؛** فقد "ألغى المشرع بهذا القانون، القانون السابق رقم ٥٦ لسنة ١٩٨٨ طبقاً لما نصت عليه المادة الثامنة [٢] من القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦، وأتى المشرع بأحكام أكثر مرونة فيما يتعلق بتملك الأجانب للعقارات فى مصر "[٣]، فنصت المادة الأولى منه على أنه: "مع عدم الإخلال بأحكام قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩، يكون تملك غير المصريين، سواء أكانوا أشخاصا طبيعيين أم اعتباريين، للعقارات المبنية أو الأراضى الفضاء فى جمهورية مصر العربية أيا كان سبب اكتساب الملكية عدا الميراث وفقاً لأحكام هذا القانون. ويقصد بالتملك فى نطاق أحكام هذا القانون الملكية التامة وملكية الرقبة وحقوق الانتفاع. ويقصد بالعقارات المبنية والأراضى الفضاء فى تطبيق أحكام هذا القانون، المبانى والأراضى، ولو لم تكن خاضعة لأحكام القانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٣٩ فى شأن ضريبة الأطيان أو القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية. وتعتبر فى تطبيق أحكام هذا القانون شركة غير مصرية، أية شركة أيا كان شكلها القانونى لا يملك المصريون أغلبية رأسمالها، ولو كانت قد أنشئت فى مصر طبقاً لأحكام القانون المصرى".

وقد نصت المادة الثانية من القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ على شروط تملك الأجانب بقولها : "يجوز لغير المصرى تملك العقارات، مبنية كانت أو أرض فضاء، بالشروط الآتية : ١- أن يكون التملك لعقارين على الأكثر فى جميع أنحاء الجمهورية بقصد السكنى الخاصة له ولأسرته، وذلك دون إخلال بحق تملك العقارات اللازمة لمزاولة النشاط الخاص المرخص به من السلطات المصرية المختصة. ويقصد بالأسرة الأزواج والأبناء القصر. ٢- ألا تزيد مساحة كل عقار على أربعة آلاف متر مربع. ٣- ألا يكون العقار من العقارات المعتبرة أثراً فى تطبيق أحكام قانون حماية الآثار.

---

(١) الجريدة الرسمية، العدد ٢٧، مكرر، فى ١٤ يوليو لسنة ١٩٩٦.

(٢) تنص المادة الثامنة من القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ على أن " يلغى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٨٨، بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء كما يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون".

(٣) محسن عبد الحميد البيه، القانون الزراعى...، المرجع السابق، رقم ٧٢، ص ١٩٤ وما بعدها.

ولرئيس مجلس الوزراء الاستثناء من الشرطين الواردين بالبندين (١، ٢) من هذه المادة فى الحالات التى يقدرها. ولمجلس الوزراء أن يضع شروطاً وقواعد خاصة بالتملك فى المناطق السياحية والمجتمعات العمرانية التى يحددها".

ويتضح من نص تلك المادة اتجاه المشرع المصرى إلى التخفيف من شروط تملك الأجانب، كما منح رئيس مجلس الوزراء سلطة تقديرية واسعة فيما يتعلق بتطبيق تلك الشروط سواء من حيث ملكية الأجنبى لأكثر من عقار أو مساحة العقار وله حق الإعفاء من بعض الشروط، كما يتضح لنا من نص المادة الخامسة من القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ الخاصة بالحظر الوارد على الأجنبى فيما يتعلق بالتصرفات الناقلة للملكية[١] ، إذ أجاز لرئيس مجلس الوزراء الاستثناء من هذا القيد طبقاً للسلطة التقديرية التى يتمتع بها، كما جاء بالفقرة الأخيرة من المادة الخامسة من القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ التى تنص على أنه: "ومع ذلك يجوز لرئيس مجلس الوزراء فى الحالات التى يقدرها الإذن بالتصرف فى العقار قبل مضى هذه المدة" [٢].

٢- أما "بالنسبة للقانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ الخاص بضمانات وحوافز الاستثمار" [٣]؛ فإنه طبقاً لهذا القانون سمح المشرع "للشركات والأشخاص الأجنبية بالحصول على حق انتفاع بمساحات كبيرة دون حد أقصى لتلك المساحة بموافقة الوزير المختص على تخصيص تلك المساحة وتحديد مقابل الانتفاع، ومنح المحافظ أو من يفوضه سلطة إبرام عقود الأراضى التى تم تخصيصها باعتباره الجهة الإدارية المختصة طبقاً لما نصت عليه المادة الثانية والعشرون من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧، فضلاً عن أن المحافظ أو من يفوضه هو الذى يتولى عملية

---

(١) نصت المادة الخامسة من القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ على أنه "لا يجوز لغير المصرى الذى اكتسب ملكية عقار وفقاً لأحكام هذا القانون أن يتصرف فيه بأى وجه من وجوه التصرف الناقلة للملكية قبل مضى خمس سنوات من تاريخ اكتساب الملكية".

(٢) انظر : محسن عبد الحميد البيه، القانون الزراعى...، المرجع السابق، ص ١٩٧.

(٣) الجريدة الرسمية العدد ١٩ مكرر فى ١١ مايو لسنة ١٩٩٧. المرجع السابق، رقم ٧٤، ص ١٩٧.

الحصول على التراخيص اللازمة لإنشاء تلك المشروعات وإدارتها وتشغيلها نيابة عن أصحاب الشركات الأجنبية" (١).

ونصت المادة الثانية عشرة من القانون سالف الذكر على أن "يكون للشركات والمنشآت الحق فى تملك أراضى البناء والعقارات المبنية اللازمة لمباشرة نشاطها والتوسع فيه، أيا كانت جنسية الشركاء أو محل إقامتهم أو نسب مشاركتهم" (٢).

ويتضح من نص تلك المادة أن المشرع تبنى اتجاهاً مرناً يسمح بالتوسع فى ملكية الأجانب بما يجاوز ما قرره القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ الخاص بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء. إذ إن الفقرة الأولى من المادة الثانية من القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ قد أجازت للأجنبى تملك عقارين للسكنى على الأكثر، أما الفقرة الثانية من ذات المادة فقد قيدت مساحة العقارات اللازمة لمباشرة النشاط المرخص به من السلطة المختص بألا تزيد مساحة كل عقار على أربعة آلاف متر مربع. فى حين أن المشرع فى المادة الثانية عشرة من قانون ضمانات وحوافز الاستثمار لسنة ١٩٩٧ تبنى اتجاهاً موسعاً سمح للأجانب بتملك أراضى البناء والعقارات لمجرد كونها لازمة لمباشرة المشروع نشاطه والتوسع فيه دون قيد على المساحة (٣).

**الخلاصة :**

٣١٧- يتضح مما سبق أن المشرع اتجه إلى التوسع فى تملك الأجانب للعقارات والأراضى الفضاء فى مصر. وقد شهدت الفترة الأخيرة اتجاه الحكومة إلى التوسع فى ملكية الأجانب للعقارات المبنية؛ إذ أجاز لهم المشرع تملك أكثر من عقار ومنحهم تسهيلات تتمثل فى خفض رسوم التسجيل، كما منحهم حق الحصول على مساحات شاسعة لإقامة المشروعات عليها بحجة تشجيع الاستثمار فى مصر وجذب رؤوس الأموال الأجنبية، كما منح رئيس مجلس الوزراء سلطة موسعة فى هذا

---

(١) محسن عبد الحميد البيه، القانون الزراعى...، المرجع السابق، رقم ٧٤، ص ١٩٨ وما بعدها.

(٢) انظر : المرجع السابق، رقم ٧٤، ص ١٩٩ وما بعدها.

(٣) المرجع السابق، نفس الموضع.

الشأن مستنداً فى ذلك إلى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٨٨، والقانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦. إلا أننا نرى أن هذا التوسع قد يعود بنا إلى عهد ما قبل ثورة ٢٣ يوليو لسنة ١٩٥٢، وتملك الأجانب لمساحات كبيرة تحت ستار الاستثمار ودخول الإسرائيليين فى مصر تحت ستار جنسيات مختلفة وشرائهم مساحات كبيرة. لذا نهيب بالمشرع المصرى وضع ضوابط وقيود لملكية الأجانب للعقارات أو أراضى البناء.

وبتطبيق التشريعات السابقة الخاصة بتملك غير المصريين للعقارات المبنية، وأراضى البناء على عقد التأجير التمويلى العقارى نجد أننا أمام فرضين : الأول، أن يكون المؤجر التمويلى أجنبياً، والثانى أن يكون المستأجر التمويلى أجنبياً [١].

٣١٨- الفرض الأول : "المؤجر التمويلى أجنبى" [٢]: لما كانت المادة السابعة من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى تنص على أن: "يقيد فى سجل المؤجرين كل شخص اعتبارى مصرى أو غير مصرى يرغب فى مزاولة عمليات التأجير التمويلى وتتوافر فيه شروط القيد المبينة فى المادة التاسعة من هذه اللائحة......" [٣]. فإنه يتضح أنه يجوز للأجنبى ممارسة نشاط التأجير التمويلى فى مصر بشرط توافر شروط القيد المنصوص عليها فى المادة التاسعة من اللائحة قبل قيده فى سجل العقود، علاوة على كونه من شركات الأموال التى يرخص لها بمزاولة نشاط التأجير التمويلى طبقاً للفقرة الثالثة من المادة الأولى من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المعدلة بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ [٤]. ويعتبر التأجير التمويلى من الأنشطة الخاضعة لقانون ضمانات وحوافز الاستثمار رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ الذى سبق عرضه. وبتطبيق المادة الثانية عشرة من القانون سالف الذكر على عقد التأجير التمويلى نجد أنه "يجوز للمؤجر الأجنبى فى شكل الشركة تملك هذه

---

(١) هانى محمد دويدار، الأرض كموضوع للتأجير التمويلى، المرجع السابق، رقم ١٢٧، ص ١٦٥.

(٢) المرجع السابق، نفس الموضع.

(٣) تنص المادة التاسعة من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى على أنه "يشترط فيمن يقيد بسجل المؤجرين بالنسبة للأشخاص الاعتبارية: أ- أن يكون عقد أو سند إنشائه مشهرا طبقا للقانون. ب- أن يكون نشاط التأجير التمويلى من بين أغراضه، وذلك فيما عدا البنوك".

(٤) فيما يتعلق بالمؤجر التمويلى راجع ما سبق، رقم ١٤٧، ص ١٨٠.

الأموال أيا كانت جنسية الشركاء او محال إقامتهم أو نسب مشاركتهم، ويعتبر ذلك استثناء من الفقرة الرابعة من المادة الأولى من القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦" [١] التى تنص على أن: "تعتبر فى تطبيق أحكام هذا القانون شركة غير مصرية، أية شركة أيا كان شكلها القانونى لا يملك المصريون أغلبية رأسمالها، ولو كانت قد أنشئت فى مصر طبقاً لأحكام القانون المصرى" [٢].

**٣١٩- الفرض الثانى : "المستأجر التمويلى أجنبى" [٣]:** نصت الفقرة السابعة من المادة الأولى من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى والتى عدلت بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ على أن المال المؤجر هو "كل عقار أو منقول مادى أو معنوى يكون موضوعا لعقد تأجير تمويلى متى كان لازماً لمباشرة نشاط إنتاجى سلعى أو خدمى للمستأجر،....". ويتضح من نص تلك المادة أنه يشترط فى العقار موضوع عقد التأجير التمويلى أن يكون لازماً لمباشرة نشاط إنتاجى. ومؤدى ذلك ارتباط تأجير العقارات للمستأجر تمويلياً بحاجته لمباشرة نشاط إنتاجى[٤]. وفيما يتعلق باستعمال المستأجر خيار الشراء قررت الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ ضرورة مراعاة أحكام قانون تنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء. وقد عرضنا للقانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ الخاص بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء "الذى نص على وجوب الاعتداد بالأحكام الخاصة التى قد تكون واردة فى قانون الاستثمار. ويترتب على ذلك أنه إذا كان النشاط الذى يمارسه المستأجر الأجنبى من المجالات الخاضعة لقانون ضمانات وحوافز الاستثمار" [٥] طبقت المادة الثانية عشرة من القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ التى أعطت للأجانب الحق فى تملك

---

(١) هانى محمد دويدار، الأرض كموضوع للتأجير التمويلى، المرجع السابق، رقم ١٢٧، ص ١٦٥.

(٢) انظر : المرجع السابق، نفس الموضع؛ محسن عبد الحميد البيه، القانون الزراعى...، المرجع السابق، رقم ٧٢، ص ١٩٥.

(٣) هانى محمد دويدار، الأرض كموضوع للتأجير التمويلى، المرجع السابق، رقم ١٢٨، ص ١٦٧ وما بعدها.

(٤) فيما يتعلق بالتأجير التمويلى العقارى وطبيعة العقارات التى يرد عليها عقد التأجير التمويلى راجع ما سبق، رقم ٦٦، ص ٨١.

(٥) هانى محمد دويدار، الأرض كموضوع للتأجير التمويلى، المرجع السابق، رقم ١٢٨، ص ١٦٧

العقارات وأراضى البناء متى كانت لازمة لمباشرة نشاطه بدون قيود على المساحة وبالتالى يمكن "للمستأجر أن يلجأ إلى التأجير التمويلى للحصول على عقار يصلح له كمقر أو مركز للاستغلال" [١]. أما إذا كان "النشاط الذى يمارسه المستأجر ليس من المجالات الخاضعة لأحكام قانون ضمانات وحوافز الاستثمار، فى هذه الحالة تطبق أحكام القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦" [٢] وخاصة القيود المتعلقة بالمساحة المسموح له بتملكها طبقاً للمادة الثانية من هذا القانون سواء كان هذا العقار مخصصاً للسكنى أم لممارسة نشاط خاص. إلا أن الفقرة الثانية من المادة الثانية من القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ أجازت لرئيس مجلس الوزراء الاستثناء من شرط المساحة أو شرط تملك الأجنبى لعقارين على الأكثر طبقاً لما يتمتع به من سلطة تقديرية [٣].

٣٢٠- أما بالنسبة لتملك الأجانب للأراضى الزراعية؛ فقد حظر القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ الخاص بحظر تملك الأجانب للأراضى الزراعية وما فى حكميا، تملك الأجانب للأراضى الزراعية ونص فى المادة الثانية منه على أن: "تؤول إلى الدولة ملكية الأراضى الزراعية وما فى حكميا من الأراضى القابلة للزراعة والبور والصحراوية المملوكة للأجانب وقت العمل بهذا القانون بما عليها من المنشآت والآلات الثابتة وغير الثابتة والأشجار وغيرها من الملحقات الأخرى المخصصة لخدمتها" [٤]. ويتضح من ذلك نزع الدولة ملكية تلك الأراضى من الأجانب مقابل تعويض وذلك طبقاً للمادة الرابعة من ذات القانون سالف الذكر [٥].

---

(١) هانى محمد دويدار، الأرض كموضوع للتأجير التمويلى، رقم ١٢٨، ص ١٦٨ ومابعدها.

(٢) المرجع السابق، نفس الموضع.

(٣) المرجع السابق ، نفس الموضع.

(٤) انظر : محسن عبد الحميد البيه، القانون الزراعى...، المرجع السابق، رقم ٦٣ وما بعده، ص ١٧٣.

(٥) حول نزع الدولة لملكية الأجانب للأراضى الزراعية وحصولهم على التعويض انظر : محسن عبد الحميد البيه، القانون الزراعى...، المرجع السابق، رقم ٦٣ وما بعده، ص ١٧٣ وما بعدها؛ عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١١٩، ص ١٥٩ وما بعدها؛ هانى محمد دويدار، الأرض كموضوع للتأجير التمويلى، المرجع السابق، رقم ١٣٦ وما بعده، ص ١٧٨ وما بعدها.

**(٢) عدم انتقال ملكية الأصل المؤجر إلى المشروع المستفيد إلا بعد أدائه الثمن المحدد فى العقد كاملا:**

٣٢١- طبقا للقواعد العامة يلتزم البائع بموجب عقد البيع بنقل ملكية الشئ المبيع إلى المشترى. إلا أن طريقة نقل الملكية تختلف بحسب ما إذا كان الشئ المبيع منقولا أم عقارا. وقد نظم التقنين المدنى نقل الملكية فى نصوص متفرقة منها المادة ٢٠٤ منه التى نصت على أن: "الالتزام بنقل الملكية أو أى حق عينى آخر ينقل من تلقاء نفسه هذا الحق إذا كان محل الالتزام شيئا معينا بالذات يملكه الملتزم، وذلك دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالتسجيل". وأكدت المادة ٩٣٢ من التقنين المدنى على هذا النص بقولها : "تنتقل الملكية وغيرها من الحقوق العينية فى المنقول والعقار بالعقد، متى ورد على محل مملوك للمتصرف طبقا للمادة ٢٠٤ .....". ويتضح من نص تلك المادة التزام البائع بنقل ملكية الشئ المبيع إلى المشترى. فإذا كان الشئ المبيع منقولا معينا بالذات، انتقلت ملكيته إلى المشترى بمجرد تمام العقد وهذا ما نصت عليه المادة ٢٠٤ سالفة الذكر وأكدته المادة ٩٣٢ سالفة الذكر[١]. أما إذا كان الشئ المبيع منقولا معينا بالنوع؛ فإن ملكيته لا تنتقل إلا بالإفراز، طبقا لما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة ٢٠٥ من التقنين المدنى بقولها : "إذا ورد الالتزام بنقل حق عينى على شئ لم يعين إلا بنوعه، فلا ينتقل الحق إلا بإفراز هذا الشيء"[٢]. أما إذا كان الشئ المبيع عقارا فإن ملكيته لا تنتقل إلى المشترى إلا بالتسجيل[٣] طبقا لما نصت عليه المادة ٢٠٤ والفقرة الأولى من المادة ٩٣٤ من التقنين المدنى[٤].

---

(١) انظر : عبد الرزاق أحمد السنهورى، الوسيط فى شرح القانون المدنى، العقود التى تقع على الملكية، المجلد الأول، البيع والمقايضة، المرجع السابق، رقم ٢٤١ وما بعده، ص ٤٢٥ وما بعدها؛ سليمان مرقس، شرح القانون المدنى، جـ ٣، العقود المسماة، المجلد الأول، البيع، المرجع السابق، رقم ١٥١ وما بعده، ص ٢٥٦ وما بعدها.

(٢) انظر : عبد الرزاق أحمد السنهورى، الوسيط فى شرح القانون المدنى، العقود التى تقع على الملكية، المجلد الأول، البيع والمقايضة، المرجع السابق، رقم ٢٤٥ وما بعده، ص ٤٢٨ وما بعدها؛ سليمان مرقس، شرح القانون المدنى، جـ ٣، العقود المسماة، المجلد الأول، البيع، المرجع السابق، رقم ١٥٦، ص ٢٧١ وما بعدها.

(٣) انظر : عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١١٦، ص ١٦٠.

(٤) نصت الفقرة الأولى من المادة ٩٣٤ من التقنين المدنى على أنه "١- فى المواد العقارية لا تنتقل الملكية ولا الحقوق العينية الأخرى، سواء أكان ذلك فيما بين المتعاقدين أم كان فى حق الغير، إلا إذا روعيت الأحكام المبينة فى قانون تنظيم=

أما بالنسبة لعقد التأجير التمويلى فقد نص المشرع فى الفقرة الثانية من المادة الثانية عشرة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى على أنه: "إذا أشترى المستأجر المال المؤجر فلا تنتقل ملكيته إليه إلا إذا قام بسداد كامل الثمن المحدد فى العقد". ويتضح من نص تلك الفقرة أن المشرع علق انتقال ملكية الأصل المؤجر إلى المشروع المستفيد (المستأجر) على شرط واقف هو سداد كامل الثمن المتفق عليه والمحدد فى العقد فيما يتعلق بالمنقول موضوع عقد التأجير التمويلى. ومؤدى ذلك أن الملكية لا تنتقل بمجرد إبرام العقد كما فى القواعد العامة وإنما بتحقق الشرط الواقف وهو سداد كامل الثمن. أما إذا كان المال المؤجر عقاراً فإن انتقال ملكيته إلى المستأجر (المشترى) تتوقف على الوفاء بكامل الثمن المحدد فى العقد واتخاذ إجراءات التسجيل طبقاً للقواعد العامة(١).

**(٣) قيد عقد البيع الذى يتم استناداً إلى عقد التأجير التمويلى فى سجل العقود لدى مصلحة الشركات(٢) :**

٣٢٢- يتم قيد عقد البيع الذى يتم استناداً إلى عقد التأجير التمويلى فى سجل قيد العقود لدى مصلحة الشركات باعتبارها الجهة الإدارية المختصة وذلك بناء على طلب يقدم للمصلحة على النموذج المعد لذلك من قبلها(٣) طبقاً لما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة الثالثة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى بقولها : "تعد الجهة الإدارية المختصة سجلاً لقيد المؤجرين، كما تعد سجلاً آخر لقيد عقود التأجير التمويلى التى تبرم أو تنفذ فى مصر أو يكون أحد أطرافها مقيماً فيها،

---

=الشهر العقارى". وحول نقل الملكية فى العقار، ونظام الشهر العقارى، انظر : عبد الرزاق أحمد السنهورى، الوسيط فى شرح القانون المدنى، العقود التى تقع على الملكية، المجلد الأول، البيع والمقايضة، المرجع السابق، رقم ٢٤٩، ص ٤٣٣ وما بعدها؛ سليمان مرقس، شرح القانون المدنى، جـ ٣، العقود المسماة، المجلد الأول، البيع، المرجع السابق، رقم ١٥٧ وما بعده، ص ٢٧٢ وما بعدها

(١) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١١٦، ص ١٦١.

(٢) حول قيد عقد البيع المستند إلى عقد التأجير التمويلى وبياناته التى يجب أن يتضمنها طلب القيد انظر : دليل المستثمر للقيد فى سجل المؤجرين التمويليين وسجل عقود التأجير التمويلى، مصلحة الشركات، المرجع السابق، ص ١٠

(٣) راجع ما سيلى فى ملحق الرسالة نموذج عقد البيع الذى يتم استناداً لعقد التأجير التمويلى والبيانات التى يتضمنها.

وعقود البيع التى تتم استنادا إليها، وكذلك أى تعديل لهذه العقود، ويجب أن يتضمن القيد تحديد المال المؤجر وبيان أطراف العقد وصفاتهم بالنسبة لهذا المال ومدة التعاقد والبيانات الواردة فى عقود البيع". ونصت المادة السادسة من القانون سالف الذكر على أنه: "مع عدم الإخلال بما يكون للدولة من حقوق فإنه اعتبارا من تاريخ القيد لا يجوز للمستأجر أو الغير الاحتجاج على المؤجر بأى حق يتعارض مع بيانات عقد التأجير التمويلى التى قيد بها طبقا لأحكام المادة الثالثة من هذا القانون".

ويتضح مما سبق "اشتراط المشرع قيد عقد البيع الذى يتم استنادا لعقد التأجير التمويلى ولكنه لم ينص فى المادة السادسة إلا على حجية عقد التأجير التمويلى دون الإشارة إلى القيمة القانونية لقيد عقد البيع الذى يبرم استنادا لعقد التأجير التمويلى" [١]. ومن المقرر أنه إذا كان المال محل عقد التأجير التمويلى عقارا فإنه بالإضافة إلى قيده فى سجل العقود لدى مصلحة الشركات يجب اتخاذ إجراءات التسجيل اللازمة لنقل ملكية العقار محل عقد التأجير التمويلى إلى المستأجر (المشترى) طبقا للقواعد العامة فى نقل ملكية العقار أمام الشهر العقارى، باعتبار أن الملكية فى العقارات لا تنتقل إلا بالتسجيل[٢].

**"إجراءات قيد عقد البيع" [٣] :**

**٣٢٣-** نصت المادة الثالثة والعشرون من اللائحة التنفيذية[٤] للقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى على البيانات التى يجب أن يتضمنها طلب قيد عقد البيع المستند لعقد التأجير التمويلى بقولها : "يقيد عقد البيع الذى يتم استناداً إلى عقد تأجير تمويلى فى سجل العقود، على أن يتضمن طلب القيد بصفة خاصة البيانات الآتية :

أ- اسم طالب القيد.

ب- بيان عن البائع من واقع قيده فى سجل المؤجرين.

---

(١) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٢١، ص ١٦٢.

(٢) المرجع السابق، نفس الموضع.

(٣) المرجع السابق، رقم ١٢٢، ص ١٦٣.

(٤) الوقائع المصرية، العدد ٢٩١ (تابع) فى ٢١ ديسمبر لسنة ١٩٩٥، ص ١٣

ج- بيانات عن المشترى (الاسم والسن والجنسية ومحل الإقامة) وإذا كان الشخص اعتباريا فيبين شكله القانونى وسند إنشائه واسم ممثله القانونى.

د- بيان سند ملكية البائع للمال محل عقد البيع أو السند الذى يخوله حق البيع.

هـ- وصف المال سواء كان عقارا أو منقولا، على النحو المبين فى قيد عقد التأجير التمويلى.

و- بيان الثمن ونظام تملك المال".

ويرفق بطلب القيد ما يلى : ١- صورة عقد البيع. ٢- صورة سند ملكية البائع للمال أو السند الذى يخوله حق بيعه. ٣- إيصال سداد رسوم القيد (وقدرها خمسون جنيها مصريا) طبقا لما نصت عليه المادة الرابعة والعشرون من اللائحة التنفيذية [١] للقانون سالف الذكر [٢].

## ثانيا :- تجديد عقد التأجير التمويلى[٣] : Renouvellement du contrat

٣٢٤- تنص الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ على أنه: "فى حالة عدم اختياره شراء المال المؤجر يكون له (المستأجر) إما رده إلى المؤجر أو تجديد العقد وذلك بالشروط التى يتفق عليها الطرفان". ويتضح من نص تلك الفقرة أن المستأجر إذا لم يستعمل خيار الشراء وأراد الاستمرار فى استعمال المال المؤجر[٤]، نظرا لأنه ما زال في حاجة إلى الانتفاع به، فى هذه الحالة يلجأ إلى استعمال الخيار

---

(١) الوقائع المصرية، العدد ٢٩١ (تابع) فى ٢١ ديسمبر لسنة ١٩٩٥، ص ١٣.

(٢) حول تلك البيانات انظر : نموذج عقد البيع المستند لعقد تأجير تمويلى فى ملحق الرسالة؛ دليل المستثمر للقيد فى سجل المؤجرين التمويليين وسجل عقود التأجير التمويلى، مصلحة الشركات، المرجع السابق، ص ١٠.

(٣) حول شروط التجديد والقبول كمبدأ عام فى إيجارات المساكن وإيجارات المهنيين والإيجارات التجارية. انظر :

J DERRUPPÉ, Locations et loyers, baux d'habitation, baux professionnels, baux commerciaux, p. 89.

(٤) حول إمكانية إجراء عقد جديد بشروط جديدة اخف من العقد الأصلى انظر .

P-M. Du Chambon. M. ALTER. Initiation aux Techniques Contractuelles Récentes. op.cit P 15. BEY et GAVALDA Le crédit-bail mobilier, op. cit., p. 46

الثانى المقرر له وهو التجديد[1]. وقد يكون التجديد لمدة اخرى مماثله للمده الاولى او اقل او اكثر حسب ما يتم الاتفاق عليه بين الطرفين. ولكن بالنسبه لالتزام المستاجر بدفع الاجرة نجد ان الاجرة فى المدة الثانيه التى تم تجديدها تكون أقل بكثير عن الأجرة فى المدة الاولى[2]، وذلك لان المستاجر يكون قد سدد الجانب الأعظم من ثمن شراء الأصل المؤجر وتكاليف اتمام الصفقة من خلال سلسلة المدفوعات النقدية التى اداها طوال مدة عقد الإيجار الأولى؛ إذ إن القيمة الإيجارية لا تمثل فقط مقابل الانتفاع وإنما يدخل فى تقديرها ثمن شراء الأصل المؤجر وهامش ربح والفوائد[3]، فإذا كان المستأجر سدد جزءا كبيرا من ذلك فى المدة الأولى يكون من الطبيعى والعادل تخفيض القيمة الإيجارية فى المدة الثانية لإعطاء المستأجر فرصة للانتفاع بهذا الأصل الذى سدد معظم ثمنه فى الفترة الأولى[4]. لذا يكون التجديد بشروط أخف من العقد الأصلى[5].

## ضرورة تجديد العقد صراحة :

٣٢٥- طبقا للقواعد العامة المنصوص عليها فى الفقرة الأولى من المادة ٥٩٩ من التقنين المدنى[6]، يجوز التجديد الضمنى لعقد الإيجار فى حالة بقاء المستأجر فى العين المؤجرة بعد انتهاء مدة الإيجار دون اعتراض من المؤجر.

---

(١) حمد الله محمد حمد الله، النظام القانونى لإيجار الطائرة...، المرجع السابق، رقم ٨١، ص ١٠٠؛ فخرى الدين الفقى، صناعة التأجير التمويلى...، ص ٤٢؛ أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ١٤٣.

(٢) حسام الدين عبد الغنى الصغير، الإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٣٩، ص ٥٢؛ عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٢٣، ص ١٦٤.

(٣) حول مكونات الأجرة راجع ما سبق، رقم ١٦١، ص ١٩٦

(٤) راجع ما سبق فى تجديد العقد فى الخيار الثلاثى، رقم ١٦٨، ص ٢٠٦.

(٥) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٢٣، ص ١٦٤ وما بعدها؛ فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٢٣٦ وما بعدها

(٦) تنص الفقرة الاولى من المادة ٥٩٩ من التقنين المدنى على أنه "إذا انتهى عقد الإيجار وبقى المستاجر منتفعا بالعين المؤجرة بعلم المؤجر دون اعتراض منه اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير معينة..." لمزيد من التفاصيل راجع فى ذلك: أسامه ابو الحسن مجاهد، عقد التاجير التمويلى المرجع السابق ص ١٤٣.

أما بالنسبة لعقد التأجير التمويلى، فقد نصت الفقرة الثانية من الماده الخامسة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى على أنه "وفى جميع الأحوال لا يتجدد العقد تجديدا ضمنيا ولا يمتد، سواء تم التنبيه على المستأجر بانتهاء مدة العقد او لم يتم ذلك". ويتضح من نص تلك الفقرة أن المادة ٥٩٩ من التقنين المدنى الخاصة بالتجديد الضمنى لا تطبق على عقد التأجير التمويلى وذلك لأن الفقرة الثانية من المادة الخامسة سالفة الذكر صريحة فى استبعاد التجديد الضمنى لعقد التأجير التمويلى. ومؤدى ذلك أن انتهاء المدة المحددة فى عقد التأجير التمويلى يترتب عليه انتهاء العقد. لذا إذا أراد المستأجر التجديد فيجب أن يعلن تلك الرغبة صراحة للمؤجر قبل انتهاء مدة العقد بوقت كاف لأن التجديد لا يكون امتدادا للعقد الأصلى وإنما بعقد جديد ولكن بشروط أخف خاصة ما يتعلق بالالتزام بدفع الأجرة. وأخيرا يجب أن يكون التجديد مكتوبا[1] تمهيدا لاتخاذ إجراءات شهره للاحتجاج به على الغير. أما إذا انتهت مدة العقد ولم يعلن المستأجر عن رغبته فى شراء المال المؤجر أو تجديد العقد انتهى العقد والتزم المستأجر برد المال المؤجر[2] كما سنعرض فى الخيار الثالث.

**"إشهار تجديد عقد التأجير التمويلى" [3] :**

٣٢٦- يجب إشهار تجديد عقد التأجير التمويلى للاحتجاج به على الغير. ويتم الإشهار بالتأشير بهذا التجديد على هامش قيد العقد الأصلى فى سجل العقود لدى مصلحة الشركات باعتبارها الجهة الإدارية المختصة؛ إذ إن التجديد لا يفصل العقد الجديد عن العقد الأصلى، لذا "لم يشترط المشرع إشهار التجديد بذات إجراءات إشهار العقد الأصلى وإنما اكتفى بالتأشير بهذا التعديل فى سجل قيد العقود على هامش العقد الأصلى" [4]، ويتم التأشير الهامشى مقابل رسم قدره عشرة جنيهات مصرية[5]. وطبقا للمادة

---

(١) راجع ما سبق فى الشروط الشكلية لصحة عقد التأجير التمويلى، رقم ٢٢١ وما بعده، ص ٢٦٧ وما بعدها.

(٢) انظر عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٢٤، ص ١٦٥ وما بعدها.

(٣) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٢٥، ص ١٦٦.

(٤) المرجع السابق، نفس الموضع.

(٥) انظر : دليل المستثمر للقيد فى سجل المؤجرين التمويليين وسجل عقود التأجير التمويلى، مصلحة الشركات، ص ١٠ وما بعدها.

السابعة و العشرين من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى أعدت مصلحة الشركات فى سجل المؤجرين لكل مؤجر صفحة خاصة به يقيد فيها كل البيانات المتعلقة به، وكذلك فى سجل العقود صفحة لكل عقد يقيد فيها بيانات العقد وما طرأ عليه من تعديلات. كما وضحت اللائحة التنفيذية للقانون سالف الذكر فى المواد التاسعة والعشرين وما بعدها "إجراءات تقديم طلب التأشير الهامشى بتعديل بيانات القيد" (١).

وتنص الفقرة الثانية من المادة الحادية والثلاثين من اللائحة التنفيذية للقانون سالف الذكر على أن "لا يقبل أى طلب لاعتبار العقد مجددا بما يخالف البيانات المقيدة بالسجل إلا إذا كان الطلب مقدما وموافقا عليه من أطراف العقد الأصلى ومصدقا على توقيعاتهم فيه". ويتضح من نص تلك الفقرة أنه يجب على أطراف العقد الذى تم تجديده التوقيع على طلب التجديد، "والتصديق على توقيعاتهم الواردة بطلب التجديد أمام أحد الموثقين بمأمورية الشهر العقارى والتوثيق" (٢). ويترتب على التأشير على هامش قيد العقد الأصلى بالتجديد الاحتجاج على الغير بهذا التجديد. ويتمتع المستأجر فى نهاية العقد الذى تم تجديده بالخيارات الثلاثة التى كان يتمتع بها فى العقد الأصلى وهى الشراء، والتجديد، والرد.

**ثالثا :- رد المال المؤجر(٣) : Restitution du bien**

٣٢٧- نصت الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى على أنه: "فى حالة عدم اختياره (المستأجر) شراء المال المؤجر يكون له إما رده إلى المؤجر أو تجديد العقد

---

(١) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٢٥، ص ١٦٧.

(٢) المرجع السابق، نفس الموضع.

(٣) حول الالتزام بالرد انظر

F COLLART DUTILLEUL et PH DELEBECQUE, Contrats civils et commerciaux, op. cit., n°485, p. 326 : CA Paris, 12 mai 1987, D 1987 IR., 139; Cass. Civ 21 mars 1988, R. des Loyers et copropriété, 1988, n°6, p 4. P.-M. Du Chambon, M. ALTER, Initiation aux Techniques Contractuelles Récentes, op.cit., P. 15; BEY et GAVALDA, Le crédit-bail mobilier, op. cit., p. 46.

هذه الأحكام مشار إليها فى F COLLART DUTILLEUL et PH. DELEBECQUE هامش رقم ٥. ص ٣٢٦

وذلك بالشروط التى يتفق عليها الطرفان". ويتضح من نص تلك الفقرة أنه إذا انقضت المدة المتفق عليها للعقد ولم يرغب المستأجر فى استعمال أى من الخيارين السابقين، سواء شراء المال المؤجر أو تجديد عقد الإيجار لمدة أخرى كما عرضنا فى البنود السابقة، التزم برد المال محل عقد التأجير التمويلى إلى المؤجر[1]، لأنه بنهاية مدة العقد وعدم استعماله أيا من الخيارين السابقين "يكون قد فقد السند القانونى للانتفاع بالمال المؤجر، وبالتالى يلتزم برد المال إلى المؤجر"[2] طبقا لما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة العشرين من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ والتى عدلت بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ بقولها : "عند انقضاء العقد بسبب فسخه أو لأى سبب آخر، دون تجديده ودون شراء المستأجر للمال، يلتزم المستأجر أو ورثته أو باقى الشركاء أو أمين التفليسة أو المصفى بحسب الأحوال بأن يسلم إلى المؤجر الأموال المؤجرة بالحالة المتفق عليها فى العقد. فإذا امتنع عن التسليم جاز للمؤجر أن يقدم عريضة إلى قاضى الأمور الوقتية بالمحكمة المختصة لاستصدار أمر بالتسليم، ويتبع فى شأن هذه العريضة الإجراءات والأحكام المنصوص عليها فى المادة (١٩٤) من قانون المرافعات المدنية والتجارية. ويصدر الأمر بالتسليم إذا كانت العريضة مشفوعة بالعقد وما يفيد انقضاءه واسم ومحل الملتزم بالتسليم".

ويتضح من نص الفقرة الأولى من المادة سالفة الذكر التزام المستأجر أو ورثته أو أمين التفليسة أو المصفى بحسب الأحوال برد الأموال المؤجرة إلى المؤجر بالحالة المتفق عليها بعد انقضاء مدة العقد. وفى حالة عدم استعمال المستأجر لخيار الشراء أو التجديد يلتزم المستأجر برد المال المؤجر فى اليوم التالى لانتهاء مدة الإيجار المحددة فى العقد، وإذا صادف اليوم التالى لانتهاء تلك المدة أجازة رسمية امتد ميعاد الرد إلى اليوم التالى للأجازة الرسمية إذا لم ينص العقد على ميعاد آخر لرد المال

---

(١) حمد الله محمد حمد الله، النظام القانونى لإيجار الطائرة...، المرجع السابق، رقم ٨١، ص ١٠٠؛ فخرى الدين الفقى، صناعة التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٤٢؛ رياض فخرى، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلى، المرجع السابق، ص ٣٩٩ وما بعدها.

(٢) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، رقم ١٢٧، ص ١٦٧ وما بعدها

المؤجر[١]. ومن المقرر أن المستأجر هو الذى يتحمل بتكاليف رد المال المؤجر[٢]، وفى حالة تأخر المستأجر فى تنفيذ التزامه بالرد يلتزم بتعويض شركة التأجير التمويلى (المؤجر) عن الأضرار التى أصابتها من تأخره فى الرد[٣].

ويتم رد المستأجر للأموال محل عقد التأجير التمويلى طبقا للمادة الثانية والعشرين من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ التى نصت على أنه: "فى حالة عدم اختيار المستأجر شراء المال المؤجر أو تجديد العقد يلتزم برد المال إلى المؤجر وفقا للشروط والمواصفات المتفق عليها، ويتم فى هذه الحالة تحرير محضر بالتسليم تثبت فيه أوصاف المال وحالته". ويتضح من نص تلك المادة سالفة الذكر أن الرد يكون وفقا للمواصفات والشروط المتفق عليها فى العقد، كما يتضح من نص تلك المادة وجوب تحرير محضر بالتسليم لإثبات حالة المال وأوصافه كما هو الحال بالنسبة لمحضر الاستلام [٤] الذى يحرره المستأجر عند استلامه المال المؤجر من المورد أو المقاول لإثبات حالة المال التى تسلمه عليها ويوقع عليه هو والمورد أو المقاول[٥]. وقد حددت الفقرة الأولى من المادة العشرون من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المعدلة بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ الإجراءات التى يتبعها المؤجر لاسترداد المال المؤجر فى حالة امتناع المستأجر عن رد المال المؤجر[٦] وهى تقديم أمر على عريضة الى قاضى الأمور الوقتية بالمحكمة المختصة، وهى محكمة موطن المدعى عليه لاستصدار أمر بالتسليم طبقا للإجراءات والأحكام المنصوص عليها فى المادة ١٩٤ من قانون المرافعات المدنية والتجارية [٧].

---

(١) فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٢٣٠؛ رياض فخرى، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلى، المرجع السابق، ص ٤٠٠.

(٢) حسام الدين عبد الغنى الصغير، الإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٣٧، ص ٥٠؛ رياض فخرى، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلى، المرجع السابق، ص ٤٠١.

(٣) فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٢٢٩ وما بعدها

(٤) حول محضر الاستلام راجع ما سبق، رقم ٢٦٢، ص ٢٠٣ وما بعدها

(٥) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، رقم ١٢٧، ص ١٦٨؛ فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٢٣٠ وما بعدها

(٦) حول الالتزام بالرد، راجع ما سبق ، رقم ٢٨٩، ص ٢٢٧ وما بعدها

(٧) تنص المادة ١٩٤ من قانون المرافعات المدنية والتجارية على أنه "فى الأحوال التى ينص فيها القانون على أن يكون للخصم وجه فى استصدار أمر ، يقدم

ويترتب على امتناع المستأجر عن رد الأموال المؤجرة اعتباره مبددا ومرتكبا لجنحة خيانة الأمانة وخضع لعقوبتها المنصوص عليها فى المادة ٣٤١ من قانون العقوبات المصرى، و المادة ٤٠٨ التى عدلت بالفقرة الأولى من المادة ٣١٤ من قانون العقوبات الفرنسى(١).

**عدم سريان أحكام الامتداد القانونى لعقد الإيجار على عقد التأجير التمويلى:**

٣٢٨- نص المشرع فى المادة الثامنة عشرة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ على أن: "لا تسرى أحكام الامتداد القانونى لعقد الإيجار أو أحكام تحديد الأجرة المنصوص عليها فى قوانين تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر على عقود تأجير العقارات المبنية والأراضى الزراعية التى تبرم وفقاً لأحكام هذا القانون". ويتضح من نص تلك المادة أنه نظراً لخصوصية عقد التأجير التمويلى ودوره التمويلى المتمثل فى تمويل المشروعات الإنتاجية حرص المشرع على استبعاد أحكام الامتداد القانونى من التطبيق على عقد التأجير التمويلى وكذلك أحكام تحديد الأجرة لأنه سبق القول أن الأجرة ليست مقابل الانتفاع فقط كما هو الحال فى عقد الإيجار ولكن يتم تقديرها بالاتفاق بين الطرفين على أساس ثمن شراء الأصل المؤجر وتكاليف إتمام الصفقة، وهامش الربح الذى تسعى إليه شركة التأجير التمويلى، والعمر الافتراضى للأصل المؤجر. وجدير بالذكر أن

---

=عريضة بطلبه إلى قاضى الأمور الوقتية بالمحكمة المختصة، أو إلى رئيس الهيئة التى تنظر الدعوى، وتكون هذه العريضة من نسختين متطابقتين ومشتملة على وقائع الطلب وأسانيده، وتعيين موطن مختار للطالب فى البلدة التى بها مقر المحكمة وتشفع بها المستندات المؤيدة لها". حول نص هذه المادة انظر : عز الدين الدناصورى، حامد عكاز، التعليق على قانون المرافعات متضمناً تعديلات القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٩٢، الجزء الأول، الطبعة الثامنة، طبعة منقحة ومزيدة، ١٩٩٤، بدون ناشر، ص ٩٩٠ وما بعدها.

(١) انظر : عبد الحكم فوده، التعليق على قانون العقوبات...، المرجع السابق، رقم ٢٦٨٤ وما بعده، ص ٢٩٣٩؛ مصطفى مجدى هرجة، التعليق على قانون العقوبات...، المرجع السابق، ص ٩٦ وما بعدها، فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٢٣٢ وما بعدها؛ رياض فخرى، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلى، المرجع السابق، ص ٤٠٤ وما بعدها؛ وراجع كذلك ما سبق فيما يتعلق بعقاب المستأجر بعقوبة خيانة الأمانة، رقم ٢٧٧، ص ٣٣٦.

هذه المادة لم تعد لها فائدة عملية بعد العودة إلى تطبيق القواعد العامة فى القانون المدنى[١] التى تجعل العقد شريعة المتعاقدين[٢].

**إلغاء القيد من سجل قيد العقود لدى مصلحة الشركات :**

٣٢٩- وأخيرا إذا لم يستعمل المستأجر أيا من الخيارات المتاحة له فى نهاية مدة العقد سواء بالشراء أو التجديد أو رد المال محل عقد التأجير التمويلى إلى المؤجر فإنه يجب إلغاء القيد فى هذه الحالة من سجل قيد العقود لدى مصلحة الشركات[٣]. ويتم إلغاء القيد بطلب يقدم إلى مصلحة الشركات من ذوى الشأن سواء كان المؤجر أو المستأجر[٤]. ويتم إلغاء القيد فى ثلاث حالات نصت عليها المادة الخامسة والثلاثين من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ بقولها : "يلغى القيد فى سجل العقود، فى الحالات الآتية : أ- انقضاء مدة العقد دون تجديد. ب- بناء على طلب أطراف العقد. جـ- صدور حكم نهائى بالإلغاء. وإذا ألغى القيد، فلا يكون للإلغاء أثر بالنسبة إلى القيود والتسجيلات التى تمت فى الفترة ما بين القيد والإلغاء". ويتضح من نص الفقرة الثانية من المادة سالفة الذكر حرص المشرع على "حماية الغير حسن النية الذى تعامل مع المؤجر أو المستأجر اعتمادا على البيانات الثابتة فى سجل قيد العقود" [٥] فى الفترة التى تمت بين القيد والإلغاء.

---

(١) انظر : القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ الخاص بالإيجار المؤقت الذى يخضع تقدير الأجرة أو مدة العقد فيه لاتفاق الطرفين.

(٢) انظر : أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ١٤٣؛ عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٢٨، ص ١٦٩.

(٣) دليل المستثمر للقيد فى سجل المؤجرين التمويليين وسجل عقود التأجير التمويلى، مصلحة الشركات، المرجع السابق، ص ١١.

(٤) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٢٤، ص ١٦٩.

(٥) المرجع السابق، نفس الموضع.

# الفصل الثانى

## فسخ عقد التأجير التمويلى

**تمهيد :**

٣٣٠- عرضنا فى الفصل السابق لانقضاء عقد التأجير التمويلى بنهاية المدة المتفق عليها والمحددة فى العقد. وبذلك يكون العقد قد انتهى نهايته الطبيعية. وفى هذا الفصل نعرض لانقضاء العقد قبل نهاية مدته. فعقد التأجير التمويلى يعد من العقود الملزمة لجانبين التى ترتب فى ذمة كل طرف من طرفيه حقوقاً والتزامات، فحقوق كل طرف تمثل التزامات على عاتق الطرف الآخر : وقد عرضنا لالتزامات كل من المؤجر والمستأجر فى الباب الثانى من هذا القسم. ويترتب على ذلك أن إخلال أحد طرفى العقد بتنفيذ الالتزام المترتب على العقد يخول الطرف الآخر الحق فى طلب فسخ العقد. وطبقاً للقواعد العامة المنصوص عليها فى الفقرة الأولى من المادة ١٥٧، والمادتين ١٥٨، ١٥٩ من التقنين المدنى[١] "الفسخ قد يكون اتفاقياً، أى يتم باتفاق الطرفين، أو قضائياً، أى يتم بحكم القضاء. وأخيراً قد يتم فسخ العقد بقوة القانون، ويسمى فى هذه الحالة انفساخاً، بمعنى أنه إذا انقضى الالتزام لاستحالة تنفيذه انقضت الالتزامات المقابلة له، وفى هذه الحالة

---

(١) تنص المادة ١٥٧ من التقنين المدنى على أنه "١- فى العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد أعذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو بفسخه، مع التعويض فى الحالتين إن كان له مقتض. ٢- ويجوز للقاضى أن يمنح المدين إذا اقتضت الظروف ذلك، كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى الالتزام فى جملته".

وتنص المادة ١٥٨ من التقنين المدنى على أنه "يجوز الاتفاق على أن تعتبر العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم قضائى عند عدم الوفاء بالالتزام الناشئة عنه، وهذا الاتفاق لا يعفى من الأعذار، إلا إذا اتفق المتعاقدان صراحة على الإعفاء منه"

وتنص المادة ١٥٩ من التقنين المدنى على أنه "فى العقود الملزمة للجانبين إذا انقضى التزام بسبب استحالة تنفيذه انقضت معه الالتزامات المقابلة له وينفسخ العقد من تلقاء نفسه"

ينفسخ العقد من تلقاء نفسه"[١]. وبالإضافة الى تلك الأسباب لفسخ العقد نص المشرع فى المادة التاسعة عشرة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى والتى عدلت بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ على أسباب أخرى لفسخ عقد التأجير التمويلى كما سنعرض فى المباحث التالية.

٣٣١- وجدير بالذكر أن فسخ عقد التأجير التمويلى قد يكون بناء على طلب المشروع المستفيد (المستأجر)، ويتم ذلك تطبيقا للقواعد العامة، وقد يكون الفسخ بناء على طلب شركة التأجير التمويلى (المؤجر) إعمالا للشرط الفاسخ الذى تحرص تلك الشركات على إدراجه بالعقد، مع ملاحظة أن إعمال الشرط الفاسخ الصريح قد يؤدى إلى إعمال الشرط الجزائى الذى تحرص شركات التأجير التمويلى على إدراجه فى نموذج عقد التأجير التمويلى[٢].

٣٣٢- وسنعرض فسخ عقد التأجير التمويلى فى إطار ثلاثة مباحث على النحو التالى :

**المبحث الأول : أسباب فسخ عقد التأجير التمويلى.**

**المبحث الثانى : الآثار المترتبة على فسخ عقد التأجير التمويلى.**

**المبحث الثالث : أثر فسخ العقد المبرم بين المؤجر وبين المورد أو المقاول بالنسبة للمستأجر.**

---

(١) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٣٠، ص ١٧٠ وما بعدها.

(٢) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى، المرجع السابق، رقم ٣٩؛ وما بعده، ص ٦٣: وما بعدها.

## المبحث الأول

## أسباب فسخ عقد التأجير التمويلى

**تمهيد :**

٣٣٣- طبقاً للقواعد العامة المنصوص عليها فى المادتين ٦٠١، ٦٠٣ من التقنين المدنى[١] ينقضى العقد بوفاة المستأجر إذا اتفق على ذلك، لأن الأصل أن وفاة المؤجر أو المستأجر لا تنهى عقد الإيجار، وإعسار المستأجر إذا لم يقدم المستأجر للمؤجر تأمينات تكفل الوفاء بالأجرة التى لم يحل أجلها.

أما بالنسبة لعقد التأجير التمويلى فقد نص المشرع صراحة فى المادة التاسعة عشرة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى والتى عُدلت بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ على أسباب فسخ عقد التأجير التمويلى. وبموجب هذه المادة يكون العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى إعذار أو اتخاذ إجراءات قضائية فى الحالات التى نصت عليها تلك المادة والتى سنعرضها بالتفصيل فى المطلب الأول من هذا المبحث وتسمى الفسخ القانونى؛ "وهى الحالات التى كانت تدخل فى الأصل ضمن الفسخ الاتفاقى ولكن المشرع نص عليها صراحة" [٢] فى المادة التاسعة عشرة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ والتى عُدلت بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١. ولا يتم الفسخ القانونى إلا بإعلان شركة التأجير التمويلى (المؤجر) عن رغبتها فى فسخ العقد حتى لا يكون المؤجر خاضعاً

---

(١) نصت المادة ٦٠١ من التقنين المدنى على أن "١- لا ينتهى الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر. ٢- ومع ذلك إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا إنهاء العقد إذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم أو أصبح الإيجار مجاوزاً حدود حاجتهم، وفى هذه الحالة يجب أن تراعى مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة في المادة ٥٦٣، وأن يكون إنهاء العقد فى مدة ستة أشهر على الأكثر من وقت موت المستأجر".
ونصت المادة ٦٠٣ من التقنين المدنى على أن "١- لا يترتب على إعسار المستأجر أن تحل أجرة لم تستحق. ٢- ومع ذلك يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار إذا لم تقدم له فى ميعاد مناسب تأمينات تكفل الوفاء بالأجرة التى لم تحل، وكذلك يجوز للمستأجر إذا لم يرخص له فى التنازل عن الإيجار أو فى الإيجار من الباطن أن يطلب الفسخ على أن يدفع تعويضا عادلا"

(٢) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٣١، ص ١٧٢.

لإرادة المستأجر فى فسخ العقد متى شاء بامتناعه عن دفع الأجرة مما يودى إلى الإضرار بالمؤجر ونصت المادة الحادية والعشرون من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ على فسخ العقد بقوة القانون لهلاك الشي المؤجر هلاكا كلياً وهو ما يسمى الانفساخ، وسنعرض له بالتفصيل فى المطلب الثانى من هذا المبحث. "ويتم الفسخ فى كلا الحالتين السابقتين دون حاجة إلى صدور حكم من القضاء. وإذا تم اللجوء إلى القضاء فإن حكم القضاء فى هذه الحالة يكون مقرراً وليس منشأ للفسخ، لأن الفسخ تم قبل صدور الحكم بالفسخ، بمعنى أن دور القاضى ينحصر فى التحقق من وجود سبب الفسخ من عدمه"(١).

وجدير بالذكر أن شركات التأجير التمويلى (المؤجر) تحرص على إدراج شرط فاسخ صريح فى عقد التأجير التمويلى يجيز لها طلب فسخ العقد إذا امتنع المستأجر عن أداء أقساط الأجرة المتفق عليها (٢).

وانطلاقاً من هذا نتناول حالات الفسخ فى مطلبين : نعرض فى الأول، حالات الفسخ القانونى، أما فى المطلب الثانى، فنعرض فيه لفسخ عقد التأجير التمويلى بقوة القانون، وذلك على النحو التالى :

المطلب الأول : حالات الفسخ القانونى لعقد التأجير التمويلى.

المطلب الثانى : فسخ عقد التأجير التمويلى بقوة القانون.

## المطلب الأول

## حالات الفسخ القانونى لعقد التأجير التمويلى

٣٣٤- نصت المادة التاسعة عشرة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى والتى عُدلت بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ الخاص بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ٢٠٠١ فى شأن التأجير التمويلى(٣) على أن "يعد العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى إعذار أو اتخاذ إجراءات قضائية فى أى من الحالات الآتية

---

(١) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، فقرة ١٣٠ ص ١٧٣

(٢) فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، ص ٢١٦؛ د. عبدالهادى هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى، المرجع السابق، فقرة ٢٩٠ ص ٤٦٣

(٣) الجريدة الرسمية، العدد ١٩ (تابع) فى ... مايو سنة ...

(أ) عدم قيام المستأجر بسداد الأجرة المتفق عليها في المواعيد ووفقا للشروط المتفق عليها في العقد، ومرور ثلاثين يوما على فوات هذه المواعيد ما لم يتضمن العقد مدة أطول.

(ب) إشهار إفلاس المستأجر أو إعلان إعساره، وفي هذه الحالة لا تدخل الأموال المؤجرة في أموال التفليسة ولا في الضمان العام للدائنين.

على أنه يجوز لأمين التفليسة أن يخطر المؤجر بكتاب مسجل خلال ثلاثين يوما من تاريخ الحكم الصادر بإشهار الإفلاس برغبته في استمرار العقد، وفي هذه الحالة يستمر العقد قائما بشرط أداء القيمة الإيجارية في مواعيدها.

(ج) اتخاذ إجراءات التصفية قبل المستأجر إذا كان شخصا اعتباريا سواء أكانت تصفية إجبارية أم اختيارية، ما لم تكن بسبب الاندماج وبشرط عدم الإخلال بحقوق المؤجر المنصوص عليها في العقد".

(د) وفاة المستأجر أو الشريك المتضامن في شركة الأشخاص المستأجرة ما لم يطلب الورثة أو الشريك المتضامن الجديد استكمال تنفيذ العقد خلال ثلاثين يوما من تاريخ الوفاة".

ويتضح من نص تلك المادة أن المشرع قد حدد حالات الفسخ القانوني بأربع حالات يتم فيها فسخ العقد، وسنعرضها بالتفصيل كالتالي :

١- عدم أداء المستأجر الأجرة في المواعيد المتفق عليها.

٢- إشهار إفلاس المستأجر أو إعلان إعساره.

٣- تصفية المستأجر إذا كان شخصا اعتباريا.

٤- وفاة المستأجر أو الشريك المتضامن في شركة الأشخاص المستأجرة.

**الحالة الأولى : عدم أداء المشروع المستفيد (المستأجر) الأجرة في المواعيد المتفق عليها[١] :**

٣٣٥- لما كان عقد التأجير التمويلي من العقود الملزمة لجانبين؛ فإن إخلال أي طرف من طرفي العقد بأحد التزاماته يجيز للطرف الآخر

---

(١) انظر . عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي...، المرجع السابق، رقم ١٣٥، ص ١٧٦؛ محمد بهجت عبد الله قايد، عمليات البنوك والإفلاس . المرجع السابق، رقم ٢٣٣، ص ١٩٨

طلب فسخ العقد [١]. والالتزام بدفع الأجرة هو أحد الالتزامات الرئيسية التى تقع على عاتق المشروع المستفيد (المستأجر) وبالتالى يترتب على إخلاله بتنفيذه حق المؤجر فى طلب فسخ العقد[٢] طبقا لما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة التاسعة عشرة سالفة الذكر. وفسخ العقد هنا يتم من تلقاء نفسه دون حاجة إلى اللجوء إلى القضاء وبذلك يتفق مع القواعد العامة المنصوص عليها فى المادة ١٥٨ من التقنين المدنى[٣]. إلا أنه يمكن لأى من طرفى العقد أن يلجأ إلى القضاء فى حالة الخلاف بينهما على وجود هذه الحالة، وجدير بالذكر أن حكم القضاء فى هذه الحالة يكون "مقررا وليس منشئا، لأن دور القاضى ينحصر فى التحقق من وجود سبب الفسخ من عدمه" [٤].

ويتم الفسخ بإعلان المؤجر رغبته فى الفسخ؛ "إذ يمكن للمؤجر إلزام المستأجر بدفع الأجرة والتنفيذ بها على أمواله باعتبارها الضمان العام لدائنيه" [٥]، حتى لا يسمح للمستأجر بالامتناع عن دفع الأجرة لفسخ العقد لأن ذلك يضر بمصلحة المؤجر المتمثلة فى استرداد ثمن شراء الأصل المؤجر من خلال أقساط الأجرة المتفق عليها طوال مدة عقد الإيجار.

---

(١) حسام الدين عبد الغنى الصغير، الإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٣٤، ص ٤٥؛ فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٢١٦.

(2) P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op.cit., p. 22; C.A. Angers. 7 fév. 1994, R. des Huissiers, op. cit., n° 94-825 : Le juge des référés, et non le juge de l'exécution, est compétent pour constater la résiliation d'un contrat de crédit-bail sous forme notarié en application d'une clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers et prononcer l'expulsion du débiteur de l'immeuble objet du crédit-bail.

مضمون حكم محكمة استئناف إنجى السابق والخاص بفسخ العقد لعدم دفع الأجرة قضى بأن "قاضى الأمور المستعجلة هو وحده المختص، وليس قاضى التنفيذ بفحص عقد التأجير التمويلى الموثق المتضمن لشرط الفسخ لعدم دفع أقساط الأجرة".

(٣) تنص المادة ١٥٨ من التقنين المدنى على أنه "يجوز الاتفاق على أن تعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم قضائى عند عدم الوفاء بالالتزام الناشئة عنه، وهذا الاتفاق لا يعفى من الأعذار، إلا إذا اتفق المتعاقدان صراحة على الإعفاء منه"

(٤) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٣٥، ص ١٧٧

(٥) المرجع السابق، نفس الموضع.

ويتفق بذلك القانون المصرى مع القانون الفرنسى، الذى تحرص فيه شركات التأجير التمويلى على إدراج شرط فاسخ صريح[١] فى عقود التأجير التمويلى والذى يتقرر بموجبه فسخ عقد التأجير التمويلى إذا امتنع المستأجر عن دفع الأجرة المتفق عليها فى مواعيدها[٢]، وفى هذه الحالة يتم الفسخ بمجرد إعلان الشركة عن رغبتها فى فسخ العقد دون حاجة إلى اتخاذ إجراء قضائى ولكن بشرط إعذار المشروع المستفيد (المستأجر) بالفسخ؛ إذ إن عقود التأجير التمويلى تفرض على تلك الشركات إعذار المستأجر بالفسخ بسبب امتناعه عن سداد الأجرة، وفى هذه الحالة لا يعتبر العقد مفسوخا إلا إذا استمر المستأجر فى خلاله بالتزامه (بدفع الأجرة) رغم الإعذار[٣] وتختلف عقود التأجير التمويلى فى المدة التى يجب على المستأجر خلالها أداء التزامه بدفع الأجرة بعد الإعذار، ولكن فى كل الأحوال "لا تقل عن ثمانية أيام من تاريخ الإعذار" [٤]. ولا يجوز الفسخ فى القانون الفرنسى بدون إعذار "إلا إذا اتفق على ذلك صراحة فى العقد"[٥]، أما القانون المصرى فلم يشترط الإعذار للفسخ وإنما اشترط فى الفقرة الأولى من المادة التاسعة عشرة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ مرور ثلاثين يوما على فوات ميعاد دفع الأجرة إلا إذا تضمن العقد مدة أطول ليقضى بالفسخ.

**الحالة الثانية : إشهار إفلاس المستأجر أو إعلان إعساره :**

**٣٣٦- بالنسبة للقواعد العامة :** نصت الفقرة الأولى من المادة ٦٢٣ تجارى على أنه: "لا يترتب على الحكم بشهر الإفلاس فسخ العقود الملزمة للجانبين التى يكون المفلس طرفا فيها إلا إذا كانت قائمة على اعتبارات شخصية" . ونصت المادة ٦٠٣ من التقنين المدنى المصرى على أنه: "١- لا يترتب على إعسار المستأجر أن تحل أجرة لم تستحق. ٢- ومع ذلك يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار إذا لم تقدم له فى ميعاد مناسب

---

(١) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٤٥٢، ص ٤٨٠.

(2) MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe, op. cit., n° 311 p. 249; BEY et GAVALDA, Le crédit-bail mobilier, op. cit., p. 20.

(٣) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٤٥٤ وما بعده، ص ٤٨١ وما بعدها

(٤) المرجع السابق، رقم ٤٥٥، ص ٤٨٢

(٥) المرجع السابق، نفس الموضع

تأمينات تكفل الوفاء بالأجرة التى لم تحل . ."، ويتضح مما سبق أن افلاس المستأجر لا يترتب عليه فسخ العقد الملزم لجانبين الا اذا كانت شخصيه المفلس محل اعتبار بالنسبة للطرف الاخر كما يتضح من نص المادة ٣٠٣ مدنى سالفة الذكر ان مجرد اعسار المستأجر لا يترتب عليه فسخ العقد الا إذا لم يقدم المستأجر للمؤجر تأمينات تضمن له الوفاء بأقساط الأجرة التى لم يحل أجلها، فى هذه الحالة يفسخ العقد.

**٣٣٧ـ بالنسبة لعقد التأجير التمويلى :** أشرنا فيما سبق إلى أن عقد التأجير التمويلى يعد من العقود التى تبنى وتؤسس على الاعتبار الشخصى[١]؛ ومؤدى ذلك أن شخصية المشروع المستفيد (المستأجر) محل اعتبار لدى شركة التأجير التمويلي (المؤجر)، لأن الأخيرة لا تقبل تمويل مشروع المستفيد وابرام عقد التأجير التمويلى إلا بعد فحص المعلومات والمستندات المرفقة بطلب الاستئجار المتعلقة بالمشروع المستفيد ونشاطه وأحواله المالية ومدى قدرته على الوفاء بالتزاماته، وخاصة الالتزام بدفع الأجرة[٢] الذى يغطى فى مجمله ثمن شراء الأصل المؤجر، ومصاريف إتمام الصفقة، والفوائد، وهامش الربح. ولذا تحرص الشركة المؤجرة على استرداد التمويل الذى منحته فى ثمن شراء الأصل والمصاريف والفوائد والربح من خلال أقساط الأجرة التى يدفعها المستأجر طوال مدة عقد الإيجار. وعلى ضوء فحص الشركة لتلك المعلومات تتخذ قرارها إما بقبول تمويل مشروع المستفيد أو رفضه[٣].

ويتضح مما سبق أن شخصية المشروع المستفيد (المستأجر) وثقة الشركة المؤجرة فيه من خلال ما قدمه من معلومات "يمثل شرط ابتداء وانتهاء من وجهة نظر المؤجر" [٤]. لذلك نص المشرع فى الفقرة الثانية من المادة التاسعة عشرة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى والتى عُدلت بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ على أن: "يعد

---

(١) حول الاعتبار الشخصى باعتباره أحد الخصائص المميزة لعقد التأجير التمويلى راجع ما سبق، رقم ١٧٠، ص ٢٠٩

(٢) راجع ما سبق، رقم ٢٧٨ وما بعده، ص ٣٣٨ وما بعدها

(٣) انظر · عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى ، المرجع السابق، رقم ١٣٨، ص ١٨٣ وما بعدها؛ هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى.. ، المرجع السابق، رقم ٢٣٧ وما بعده، ص ٢٤٠ وما بعدها

(٤) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى ، المرجع السابق، رقم ١٣٨، ص ١٨٤

العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى اعذار او اتخاذ إجراءات قضائية في حالة إشهار إفلاس المستأجر او إعلان إعساره. وفي هذه الحالة لا تدخل الاموال الموجرة في اموال التفليسة ولا في الضمان العام للدائنين". ويتضح من نص تلك الفقرة سالفة الذكر ان الاثر المترتب على إفلاس المستأجر او إعلان إعساره هو فسخ عقد التأجير التمويلي من تلقاء نفسه دون اعذار او اتخاذ اجراءات قضائية، إلا أنه يجب لفسخ العقد ان يكون الحكم الصادر بشهر الإفلاس أو الإعسار نهائيا اى مستنفدا طرق الطعن فيه حتى لا يتأثر نشاط المشروع المستفيد (المستأجر) وينهار نشاطه وخاصة أن المعاملات التجارية تتأثر بسمعة التاجر في السوق[1]؛ إذ إنه يأخذ البضاعة بالأجل ويبيع كذلك بالأجل فيكون دائنا ومدينا في ذات الوقت، وقد يتم إلغاء هذا الحكم إذا كانت طرق الطعن مازالت مفتوحة أمام المستأجر لذا يجب أن يكون الحكم نهائيا. وجدير بالذكر أن المادة ٥٦٦ من قانون التجارة الجديد رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ نصت على أن: "الأحكام الصادرة في دعاوى الإفلاس تكون واجبة النفاذ المعجل بلا كفالة ما لم ينص القانون على غير ذلك". "والمقصود بنفاذ الحكم نفاذا معجلا؛ وجوب تنفيذ حكم الإفلاس من يوم صدوره رغم أن مواعيد الطعن فيه مازالت مفتوحة" [2].

كما يتضح من نص الفقرة الثانية من المادة ١٩ من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ والتي عدلت بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١، أن الأموال المؤجرة لا تدخل في أموال التفليسة ولا في الضمان العام للدائنين، "هذه

(١) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي...، المرجع السابق، رقم ١٣٨، ص ١٨٤.

(٢) "فقد اختلف الفقه حول الدعاوى التي يجوز تنفيذها من يوم صدور الحكم، فذهب البعض إلى أنه قاصر على الإجراءات التحفظية الخاصة بحماية اموال المدين وحقوق الدائنين كوضع الأختام على اموال المدين. ومنعه من التصرف في امواله...، اما تحقيق الديون والتفاوض على الصلح، وبيع اموال المفلس. فلا تتم الا في المرحلة النهائية للتفليسة وهي لا تستوجب السرعة، وبالتالي لا محل لتنفيذها قبل صيرورة الحكم نهائيا لعدم الإضرار بالمدين خاصة اذا طعن على حكم الإفلاس وتم إلغائه في الطعن وذهب الرأي الآخر ومعهم استاذنا الدكتور حسين عبد الماجي. إلى عدم التفرقة بين الإجراءات التحفظية، عن هـ لان عبارة النص جاءت مطلقة" حسين الماجي. احكام الإفلاس في ص قانون التجارة الجديد، ص ٢٠٣، ٢٠٠٢، دار النهضة العربية. القاهرة رقم ١٧٠، ص ٢٠٢، وما بعدها.

الفقرة لا فائدة من النص عليها" [١]، لأنه سبق القول أن شركة التأجير التمويلى تظل محتفظة بملكيتها للأموال المؤجرة طوال مدة عقد الإيجار كضمان لها ضد مخاطر إعسار المشروع المستفيد (المستأجر) أو إفلاسه [٢] وبالتالى فحيازته للأموال محل عقد التأجير هى حيازة بصفته مستأجرا لها وليس مالكا، ولذا تطلب المشرع شهر عقد التأجير التمويلى وما يرد عليه من تعديلات حتى لا ينخدع الغير بحالة وضع يد المستأجر الظاهرة على المال المؤجر فيعتقد ملكيته لها [٣]. كما يتضح من نص المادة التاسعة عشرة سالفة الذكر أن المشرع رتب على إشهار الإفلاس أو إعلان الإعسار فسخ عقد التأجير التمويلى سواء كان محل العقد منقولا أو عقارا، ويعتبر ذلك حكما خاصا بعقد التأجير التمويلى وبالتالى يطبق، ويستبعد تطبيق المادة ٦٢٤ من قانون التجارة الجديد رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ [٤]، والمواد من ٢٥٥

---

(١) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٣٨، ص ١٨٤.

(٢) حول دور الملكية بالنسبة لشركة التأجير التمويلى راجع ما سبق، رقم ١٦٥، ص ١٢٤.

(٣) حول الالتزام بالشهر لسريان العقد فى مواجهة الغير راجع ما سبق، رقم ٢٢٤ وما بعده، ص ٢٧٠ وما بعدها.

(٤) فالمادة ٦٢٤ من قانون التجارة الجديد رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ خاصة ببيان أثر إفلاس التاجر على عقد إيجار العقار الذى يمارس فيه نشاط، ونصت تلك المادة على أنه "١- إذا كان المفلس مستأجرا للعقار الذى يمارس فيه التجارة فلا يترتب على صدور الحكم بشهر الإفلاس إنهاء الإجارة أو حلول الأجرة عن المدة المتبقية لانقضائه. وكل شرط على خلاف ذلك يعتبر كأن لم يكن. ٢- وإذا كان المؤجر قد بدأ فى التنفيذ على المنقولات الموجودة فى العقار ولم يكن التنفيذ قد تم عند صدور الحكم بشهر الإفلاس وجب وقف التنفيذ لمدة ستين يوما من تاريخ هذا الحكم مع عدم الإخلال بحق المؤجر فى اتخاذ الإجراءات التحفظية وفى طلب إخلاء العقار وفقا للقواعد العامة. ويجوز لقاضى التفليسة أن يأمر باستمرار وقف التنفيذ لمدة ثلاثين يوما أخرى إذا رأى ضرورة لذلك. وعلى أمين التفليسة إخطار مؤجر العقار خلال مدة وقف التنفيذ برغبته فى إنهاء الإجارة أو الاستمرار فيها. ٣- وإذا قرر أمين التفليسة الاستمرار فى الإجارة وجب أن يدفع الأجرة المتأخرة وأن يقدم ضمانا كافيا للوفاء بالأجرة المستقبلة. ويجوز للمؤجر أن يطلب من قاضى التفليسة إنهاء الإجارة إذا كان الضمان غير كاف وذلك خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إخطاره برغبة أمين التفليسة فى الاستمرار فى الإجارة. ٤- ولأمين التفليسة بعد الحصول على إذن من قاضى التفليسة تأجير العقار من الباطن أو التنازل عن الإيجار وفقا للأحكام المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر ولو كان المفلس ممنوعا من ذلك بمقتضى عقد الإيجار بشرط ألا يترتب على ذلك ضرر للمؤجر"

إلى ٢٥٩ من التقنين المدنى[١] لتعارضهما مع نص المادة التاسعة عشرة سالفة الذكر، إذا إن المادة ٦٢٤ من القانون رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ لا ترتب على صدور الحكم بشهر الإفلاس إنهاء الإجارة إذا كان المفلس مستأجرا للعقار الذى يمارس فيه تجارته طبقا للفقرة الأولى من المادة ٦٢٤ سالفة الذكر[٢]، فمؤدى هذه الفقرة أن المؤجر مادام يحصل على الأجرة فى مواعيدها فليس من حقه طلب فسخ عقد الإيجار[٣].

**حق أمين التفليسة فى طلب استمرار عقد التأجير التمويلى[٤] :**

**٣٣٨- طبقا للقواعد العامة** المنصوص عليها فى الفقرة الثالثة من المادة ٦٢٤ من قانون التجارة الجديد رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩[٥]، يجوز لأمين التفليسة الاستمرار فى الإيجار بشرط دفع الأجرة المتأخرة، وتقديم ضمان كاف للوفاء بالأجرة المستقبلة. أما فى حالة عدم كفاية الضمان المقدم من أمين التفليسة فيمكن للمؤجر أن يطلب من قاضى التفليسة إنهاء الإجارة طبقا للفقرة الثالثة من المادة ٦٢٤ سالفة الذكر[٦].

**٣٣٩- وبالنسبة لعقد التأجير التمويلى**، نصت الفقرة الثانية من المادة التاسعة عشرة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ والتى عدلت بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ على أنه: " يجوز لأمين التفليسة أن يخطر المؤجر

---

(١) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٣٨، ص ١٨٥.

(٢) مجلة المحاماة، ملحق تشريعات، قانون التجارة والمذكرة الإيضاحية، الجزء الأول، دار الطباعة الحديثة، القاهرة، ١٩٩٩، ص ٢٥٩ وما بعدها.

(٣) عبد الفضيل محمد أحمد، الإفلاس وفقا لأحكام قانون التجارة رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩، بدون ناشر ، رقم ٩٢، ص ١٣٨.

(٤) انظر : أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ١٣٨ وما بعدها؛ فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، ص ٢١٧ وما بعدها.

(٥) نصت الفقرة الثالثة من المادة ٦٢٤ من قانون التجارة الجديد رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ على أنه "إذا قرر أمين التفليسة الاستمرار فى الإجارة وجب أن يدفع الأجرة المتأخرة وأن يقدم ضمانا كافيا للوفاء بالأجرة المستقبلة. ويجوز للمؤجر أن يطلب من قاضى التفليسة إنهاء الإجارة إذا كان الضمان غير كاف وذلك خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إخطاره برغبة أمين التفليسة فى الاستمرار فى الإجارة".

(٦) انظر : عبد الفضيل محمد أحمد، الإفلاس وفقا لأحكام قانون التجارة رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩، المرجع السابق، رقم ٩٢، ص ١٣٨ وما بعدها.

بكتاب مسجل خلال ثلاثين يوم من تاريخ الحكم الصادر بشهار الإفلاس برغبته فى استمرار العقد، وفى هذه الحالة يستمر العقد قائما بشرط أداء القيمة الإيجارية فى مواعيدها". ويتضح من نص تلك المادة أن المشرع اجاز لأمين التفليسة فقط طلب استمرار عقد التأجير التمويلى بشرط إخطار المؤجر برغبته فى ذلك بكتاب مسجل خلال ثلاثين يوما من تاريخ الحكم الصادر بإشهار الإفلاس، وبذلك يستمر العقد قائما بشرط أداء جماعة الدائنين التى يمثلهما أمين التفليسة للقيمة الإيجارية فى مواعيدها. ومؤدى ذلك أن شركة التأجير التمويلى (المؤجر) تحصل على الأجرة من أموال التفليسة قبل توزيعها على الدائنين الذين تتألف منهم جماعة الدائنين التى يمثلهم أمين التفليسة[١]. أما إذا لم يؤد أمين التفليسة للمؤجر الأجرة اعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه طبقا للمادة التاسعة عشرة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ والتى عدلت بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١، وفى هذه الحالة "يدخل المؤجر بدين الأجرة فى تفليسة المستأجر باعتباره دائنا عاديا إذا كان الأصل المؤجر منقولا، أما إذا كان عقارا فإنه يتمتع بحق الامتياز على المنقولات الموجودة بالعقار المؤجر باعتبارها ضمانا للأجرة"[٢] طبقا للقواعد العامة المنصوص عليها فى الفقرة الأولى من المادة ٥٨٩ من التقنين المدنى[٣].

ولعل الحكمة من نص المشرع على منح أمين التفليسة الحق فى الاستمرار فى العقد ترجع إلى رغبة المشرع فى الحفاظ على نشاط المشروع المستفيد (التاجر) "وعدم انهياره بصورة مفاجئة منعا للإضرار به وبمصالح دائنيه الذين يكونون جماعة الدائنين" [٤].

---

(١) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٣٩، ص ١٨٦ وما بعدها.

(٢) المرجع السابق، رقم ١٣٩، ص ١٨٧.

(٣) نصت الفقرة الأولى من المادة ٥٨٩ من التقنين المدنى على أن "يكون للمؤجر، ضمانا لكل حق يثبت له بمقتضى عقد الإيجار، أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة فى العين المؤجرة مادامت مثقلة بامتياز المؤجر ولو لم تكن مملوكة للمستأجر وللمؤجر الحق فى أن يمانع فى نقلها، فإذا نقلت رغم معارضته أو دون علمه كان له الحق فى استردادها من الحائز لها ولو كان حسن النية، مع عدم الإخلال بما يكون لهذا الحائز من حقوق".

(٤) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٣٩، ص ١٨٦

وفى حالة عدم استعمال أمين التفليسة للحق المقرر له بالاستمرار بموجب الفقرة الثانية من المادة التاسعة عشرة سالفة الذكر خلال المدة التى حددتها تلك المادة يلتزم برد الأصول المؤجرة بالحالة المتفق عليها فى العقد إلى المؤجر طبقا للفقرة الأولى من المادة العشرين من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى والتى عدلت بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ ونصت على أنه "عند انقضاء العقد بسبب فسخه أو لأى سبب أخر، دون تجديده أو شراء المستأجر للمال، يلتزم المستأجر أو ورثته أو باقى الشركاء أو أمين التفليسة أو المصفى بحسب الأحوال بأن يسلم إلى المؤجر الأموال المؤجرة بالحالة المتفق عليها فى العقد....". ويتضح من نص تلك الفقرة التزام أمين التفليسة برد المال المؤجر إلى شركة التأجير التمويلى (المؤجر) فى حالة عدم استعماله للحق المقرر له فى الفقرة الثانية من المادة التاسعة عشرة سالفة الذكر. ويرجع التزامه بالرد إلى أن المال المؤجر ليس مملوكا للمستأجر وإنما مملوك لشركة التأجير التمويلى (المؤجر) التى تظل محتفظة بملكيتها للأموال التى تقوم بتأجيرها طوال مدة عقد الإيجار كضمان ضد مخاطر إفلاس أو إعسار المشروع المستفيد، لذا لا تدخل تلك الأموال فى التفليسة. أما إذا امتنع أمين التفليسة عن رد الأموال محل عقد التأجير التمويلى اعتبر مبددا ومرتكبا لجريمة خيانة الأمانة وطبقت عليه عقوبتها المنصوص عليها فى المادة ٣٤١ من قانون العقوبات المصرى[١]. وقد نص المشرع الفرنسى كذلك على خضوع عقد التأجير التمويلى للمادة ٤٠٨ من تقنين العقوبات انفرنسى الخاصة بجريمة خيانة الأمانة وعقوبتها والتى عدلت بالفقرة الأولى من المادة ٣١٤ من قانون العقوبات الفرنسى الجديد الصادر فى أول مارس ١٩٩٤[٢].

**صفوة القول:**

٣٤٠- اتفق القانون المصرى الذى أجاز لأمين التفليسة الاستمرار فى عقد التأجير التمويلى بموجب الفقرة الثانية من المادة التاسعة عشرة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى والمعدلة بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ الخاص بتعديل بعض أحكام القانون سالف الذكر فى شأن التأجير التمويلى مع القانون الفرنسى الذى نص فى قانون ١٣ يوليو

---

(١) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى..، المرجع السابق، رقم ١٣٩، ص ١٨٦ وما بعدها.

(٢) راجع ما سبق، رقم ٢٧٧، ص ٣٣٦ وما بعدها

لسنة ١٩٦٧ وقانون ٢٥ يناير لسنة ١٩٨٥ على حق السنديك (أمين التفليسة) فى طلب استمرار عقد التأجير التمويلى رغم وجود الشرط الفاسخ الصريح الذى حرصت شركات التأجير التمويلى على إدراجه فى عقود التأجير التمويلى، وجعلت هذا الحق المقرر لأمين التفليسة متعلقا بالنظام العام وبالتالى لا يجوز الاتفاق على ما يخالفه(١). إلا أن القانون الفرنسى اختلف عن القانون المصرى فى أنه لم ينص على ميعاد معين يجب على أمين التفليسة اتخاذ قراره بالاستمرار أو الفسخ خلاله؛ إذ إن القانون المصرى أوجب على أمين التفليسة أن يعلن عن رغبته فى الاستمرار عن طريق إخطار يوجهه إلى المؤجر خلال ثلاثين يوما من تاريخ الحكم الصادر بإشهار الإفلاس. لذا ثار جدل فى القانون الفرنسى حول السلوك الذى يجب على أمين التفليسة اتخاذه حيال هذا الحق. "فذهبت بعض أحكام المحاكم الفرنسية إلى أنه يجب على أمين التفليسة فى حالة عدم رغبته فى الاستمرار فى العقد إصدار إقرار صريح منه بالفسخ حتى يرتب الشرط الفاسخ المدرج بعقد التأجير التمويلى أثره" (٢).

**"مصير عقد التأجير التمويلى بعد انتهاء حالة الإفلاس" (٣) :**

٣٤١- لما كان استمرار عقد التأجير التمويلى بعد إشهار إفلاس المشروع المستفيد (المستأجر) بناء على طلب أمين التفليسة يرتب نفس الآثار المترتبة على عقد التأجير التمويلى على عاتق جماعة الدائنين التى يمثلها أمين التفليسة. لذا يلتزم أمين التفليسة بأداء القيمة الإيجارية المتفق عليها فى العقد إلى المؤجر باعتبارها أحد الالتزامات المترتبة على عقد التأجير التمويلى والتى كان يلتزم المستأجر بسدادها قبل إشهار إفلاسه. "ولا يثير الوضع السابق مشكلة خلال الفترة السابقة على تكوين جمعية الصلح التى تعقد ليقرر الدائنون مصير التفليسة والمفلس، من حيث موافقتهم على الصلح معه والتنازل عن جزء من ديونهم أو منحه آجالا

---

(١) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٤٦٠، ص ٤٨٩ وما بعدها.

(2) Tribunal de Grande Instance de Lille, 14 mai 1975, Actualité Juridique - Propriété Immobilière, janvier 1977, note SOLAL.

هذا الحكم مشار إليه فى هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، هامش رقم ١، ص ٤٩١.

(٣) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٤١، ص ١٩٠ وما بعدها.

للسداد لإعطائه فرصة ليعود سيدا على أمواله مرة أخرى، أو عدم موافقتهم على الصلح معه وفى هذه الحالة يصبحون فى حالة اتحاد" [١]؛ وذلك لأنه قبل انعقاد جمعية الصلح يبقى عقد التأجير التمويلى منتجا لآثاره بين طرفيه : شركة التأجير التمويلى (المؤجر) والمشروع المستفيد (المستأجر المفلس) والذى يمثله بعد الإفلاس أمين التفليسة والذى يمثل فى ذات الوقت جماعة الدائنين لأن استمرار العقد فى هذه الحالة يتم لصالحهم. أما بعد انعقاد جمعية الصلح نكون أمام فرضين [٢] :

**الفرض الأول،** أن يتمكن المشروع المستفيد (المستأجر المفلس) من الوصول إلى الصلح مع الدائنين طبقا لما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة ٦٨٣ من قانون التجارة الجديد رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩[٣]، "وفى هذه الحالة تزول آثار الإفلاس وخاصة ما يتعلق بغل يده عن إدارة أمواله، وبالتالى يعود سيدا على أمواله و يلتزم فى مواجهة المؤجر بما كان يلتزم به فى بداية عقد الإيجار وما كان يلتزم به أمين التفليسة خلال الفترة السابقة على الصلح" [٤].

**الفرض الثانى،** أن يصبح الدائنين فى حالة اتحاد؛ لرفض الدائنين الصلح مع المفلس أو رفض المحكمة التصديق على الصلح أو الحكم ببطلانه طبقا لما نصت عليه المادة ٦٨٤ من قانون التجارة الجديد[٥]، وفى

---

(١) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٤١، ص ١٩٠ وما بعدها.

(٢) المرجع السابق، نفس الموضع.

(٣) نصت الفقرة الأولى من المادة ٦٨٣ من قانون التجارة الجديد رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ على أنه "١- يجوز أن يعقد الصلح على أن يتخلى المدين عن أمواله كلها أو بعضها لبيعها وتوزيع ثمنها على الدائنين". ل مجلة المحاماة، ملحق تشريعات، قانون التجارة والمذكرة الإيضاحية، الجزء الأول، دار الطباعة الحديثة، القاهرة، ١٩٩٩، ص ٢٨٩ وما بعدها؛ حول هذه المادة انظر : حسين الماحى، أحكام الإفلاس...، المرجع السابق، رقم ٢١٠، ص ٦٠٨ وما بعدها.

(٤) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٤١، ص ١٩٠.

(٥) نصت المادة ٦٨٤ من قانون التجارة الجديد رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ على أن "يصير الدائنين فى حالة اتحاد بحكم القانون فى الحالات الآتية : أ- إذا لم يطلب المدين الصلح. ب- إذا طلب المدين الصلح ورفضه الدائنين أو رفضت المحكمة التصديق عليه. جـ- إذا حصل المدين على الصلح ثم أبطل". مجلة المحاماة، ملحق تشريعات، قانون التجارة والمذكرة الإيضاحية، الجزء الأول، دار الطباعة الحديثة، القاهرة، ١٩٩٩، ص ٢٩٠. حول هذه انظر . حسين الماحى، أحكام الإفلاس...، المرجع السابق، رقم ٢١١، ص ٦١٧ وما بعدها

هذه الحالة يبدأ أمين التفليسة الذى يصبح أمين الاتحاد فى حالة موافقة الدائنين على بقائه فى تصفية أموال المشروع المستفيد (المستأجر المفلس) لتوزيع ناتج التصفية على الدائنين [١].

**الحالة الثالثة : تصفية المشروع المستفيد (المستأجر) إذا كان شخصاً اعتبارياً [٢] :**

٣٤٢- يترتب على انقضاء الشخص الاعتبارى تصفيته لمعرفة ما له من حقوق وما عليه من ديون، لأن الوضع الغالب أن الشركات تكون دائنة ومدينة فى ذات الوقت. فالتصفية إذن هى مجموعة الأعمال التى تسعى إلى إنهاء العمليات التى بدأتها الشركة وتحديد ما لها من حقوق، وما عليها من ديون بهدف تحديد الأموال الصافية بعد تسوية الديون لقسمتها بين الشركاء [٣]. والتصفية هى أثر مترتب بقوة القانون على انقضاء الشركة طبقاً للقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ الخاص بشركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة [٤]. والأصل أن التصفية تتم طبقاً لما تم الاتفاق عليه فى عقد تأسيس الشركة، وفى حالة عدم الاتفاق على ذلك أو خلو العقد من الاتفاق على كيفية التصفية تطبق القواعد المنصوص عليها فى المواد من ٥٣٢ : ٥٣٧ من التقنين المدنى، والمواد من ١٣٧ : ١٥٤ من القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١[٥]. ويتم تعيين المصفى طبقاً للمادة ٥٣٤ من التقنين المدنى[٦]، والمادة ١٣٩ من قانون الشركات

---

(١) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٤١، ص ١٩١.

(٢) انظر : المرجع السابق، رقم ١٤٣، ص ١٩٣.

(٣) انظر : حسين الماحى، آثار شرط الاحتفاظ بالملكية فى البيع التجارى الائتمانى، الطبعة الأولى، دار أم القرى، المنصورة، ١٩٩٥، رقم ١٠٤، ص ٧٠؛ عبد الفضيل محمد أحمد، الشركات، مكتبة الجلاء الجديدة، المنصورة، بدون سنة نشر، رقم ١٣١، ص ١٤٨؛ محمد فريد العرينى، القانون التجارى، الشركات التجارية وشركات الأشخاص والأموال، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، ١٩٩٧، رقم ٦٤، ص ٩١.

(٤) سميحة القليوبى، الشركات التجارية، الجزء الأول، النظرية العامة للشركات وشركات الأشخاص، الطبعة الثالثة، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٢، رقم ٨٧، ص ١٩٣؛ عبد الفضيل محمد أحمد، الشركات، المرجع السابق، رقم ١٢٩، ص ١٤٧.

(٥) محمد فريد العرينى، القانون التجارى...، المرجع السابق، رقم ٦٤، ص ٩١.

(٦) نصت المادة ٥٣٤ من التقنين المدنى على أن "١- يقوم بالتصفية عند الاقتضاء، إما جميع الشركاء وإما مصف واحد أو أكثر يعينهم أغلبية الشركاء. ٢- وإذا لم=

الجديد رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١[١] . ويتولى المصفي القيام بجميع الأعمال اللازمة لتصفية الشركة من تحصيل الحقوق وسداد الديون لاستخراج الصافي من أموالها لقسمته على الشركاء[٢].

"فلما كان الشخص الاعتباري يظل محتفظا بشخصيته القانونية[٣] طوال فترة التصفية بالقدر اللازم لأعماله"[٤] طبقا للفقرة الأولى من المادة ٥٣٣ من التقنين المدني[٥] والمادة ١٣٨ من القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١[٦]؛ فإن مؤدى ذلك أن أموال الشخص الاعتباري تظل مملوكة له طوال فترة التصفية وليست ملكا شائعا للشركاء فيها، ويترتب على ذلك احتفاظ الشركة بذمتها المالية، وتمثل هذه الذمة الضمان العام لدائني الشركة وليس دائني الشركاء الشخصيين. وطبقا للمادة ١٤٠ من القانون رقم ١٥٩

---

=يتفق الشركاء على تعيين المصفي، تولى القاضي تعيينه بناء على طلب أحدهم.٣- وفي الحالات التي تكون فيها الشركة باطلة تعين المحكمة المصفي، وتحدد طريقة التصفية، بناء على طلب كل ذي شأن. ٤- وحتى يتم تعيين المصفي يعتبر المديرين بالنسبة إلى الغير في حكم المصفين".

(١) نصت المادة ١٣٩ من قانون الشركات الجديد رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ على أن "تعين الجمعية العامة مصف أو أكثر وتحدد أتعابهم، ويكون تعيين المصفي من بين المساهمين أو الشركاء أو غيرهم. وفي حالة صدور حكم بحل الشركة أو بطلانها تبين المحكمة طريقة التصفية كما تبين المصفي وتحدد أتعابه". سميحة القليوبي، الشركات التجارية، جـ ١، المرجع السابق رقم ٩٠، ص ١٩٩.

(٢) حول مهام المصفي انظر : سميحة القليوبي، الشركات التجارية، المرجع السابق، رقم ٩١، ص ٢٠٢ وما بعدها؛ عبد الفضيل محمد أحمد، الشركات، المرجع السابق، رقم ١٣٤، ص ١٥٢ وما بعدها؛ محمد فريد العريني، القانون التجاري، المرجع السابق، رقم ٦٧، ص ٩٤ وما بعدها؛ محمد بهجت عبد الله قايد ، عمليات البنوك والإفلاس ...، المرجع السابق ، ص ٣٤٦ وما بعدها.

(٣) انظر : سميحة القليوبي، الشركات التجارية، المرجع السابق، رقم ٨٨، ص ١٩٤ وما بعدها؛ عبد الفضيل محمد أحمد، الشركات، المرجع السابق، رقم ١٣١، ص ١٤٨وما بعدها؛ محمد فريد العريني، القانون التجاري، المرجع السابق، رقم ٦٥، ص ٩١ وما بعدها.

(٤) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي...، المرجع السابق، رقم ١٤٣، ص ١٩٤.

(٥) نصت الفقرة الأولى من المادة ٥٣٣ من التقنين المدني على أن "تنتهي عند حل الشركة سلطة المديرين، أما شخصية الشركة فتبقى بالقدر اللازم للتصفية وإلى أن تنتهي هذه التصفية".

(٦) نصت المادة ١٣٨ من القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ الخاص بشركات المساهمة والتوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة على أن "تحتفظ الشركة خلال مدة التصفية بالشخصية الاعتبارية بالقدر اللازم لأعمال التصفية. ويضاف إلى اسم الشركة خلال التصفية عبارة (تحت التصفية) وتبقى هيئات الشركة قائمة خلال مدة التصفية، وتقتصر سلطاتها على الأعمال التي لا تدخل في اختصاص المصفين".

لسنة ١٩٨١[١] يجب شهر اسم المصفى واتفاق الشركاء المتعلق بكيفية التصفية أو الحكم الصادر بذلك فى السجل التجارى وفى صحيفة الشركات ويتولى المصفى متابعة إجراءات الشهر حتى يحتج قبل الغير بالمصفى وبطريقة التصفية [٢]. وتظل الشركة محتفظة بشخصيتها المعنوية إلى أن يتحدد الصافى من أموالها بعد تحصيل حقوقها وسداد ديونها وفى هذه الحالة يتم قفل التصفية وتنتهى مهمة المصفى وتزول شخصية الشركة فى هذه الحالة كشخص معنوى نهائيا [٣]. إذن يترتب على احتفاظ الشخص الاعتبارى بشخصيته القانونية "استمرار المصفى فى تنفيذ العقود التى يلزم استمرارها لتصفية أعماله ومنها عقد التأجير التمويلى" [٤]. ولما كان عقد التأجير التمويلى من العقود التى تبنى وتؤسس على الاعتبار الشخصى، أى أن شخصية المستأجر محل اعتبار بالنسبة للمؤجر فإن وجود المصفى قد يتعارض مع هذا الاعتبار بالنسبة للمؤجر؛ لذا نص المشرع فى الفقرة الثالثة من المادة التاسعة عشرة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى والتى عدلت بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ على أن: "يعد العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى إعذار أو اتخاذ إجراءات قضائية فى حالة اتخاذ إجراءات التصفية قبل المستأجر إذا كان شخصا اعتباريا سواء أكانت تصفية إجبارية أم اختيارية، ما لم تكن بسبب الاندماج وبشرط عدم الإخلال بحقوق المؤجر المنصوص عليها فى العقد". ويتضح من نص تلك المادة أن المشرع رتب على اتخاذ إجراءات التصفية فسخ عقد التأجير التمويلى [٥].

---

(١) نصت المادة ١٤٠ من القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ الخاص بشركات المساهمة والتوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة على أن "يشهر اسم المصفى واتفاق الشركاء بشأن طريقة التصفية أو الحكم الصادر بذلك فى السجل التجارى وفى صحيفة الشركات ويقوم المصفى بمتابعة إجراءات الشهر. ولا يحتج قبل الغير بتعيين المصفى ولا بطريقة التصفية إلا من تاريخ الشهر فى السجل التجارى".

(٢) سميحة القليوبى، الشركات التجارية، جـ ١، المرجع السابق رقم ٩٠ مكرر، ص ٢٠١.

(٣) محمد فريد العرينى، القانون التجارى...، المرجع السابق، رقم ٦٩، ص ٩٦.

(٤) انظر : عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٤٣، ص ١٩٤.

(٥) "وقد ذهب عبد الرحمن السيد قرمان، فى مؤلفه عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٤٣، ص ١٩٤ وما بعدها، إلى عدم توفيق المشرع فى صياغة=

**"استمرار عقد التأجير التمويلى فى حالة الاندماج" [١] :**

٣٤٣- يعد الاندماج سببا من الأسباب العامة لانقضاء الشركة[٢]، وهو "وسيلة من وسائل التركز الرأسمالى لرؤوس الأموال" [٣] التى تهدف به الشركات إما إلى وضع نهاية للمنافسة بينها، وإما بهدف احتكار تلك الشركات للنشاط التى تمارسه، وإما بهدف توحيد سياسة الإنتاج بين تلك الشركات للوصول إلى خفض تكاليف النشاط التى تمارسه تلك الشركات. والأثر المترتب على الاندماج[٤] هو انتهاء الشركة المندمجة وانقضاء شخصيتها المعنوية وبالتالى انتقال موجوداتها إلى الشركة الدامجة أو الشركة الجديدة التى نشأت عن الاندماج دون تصفية، "فالاندماج يعتبر حلا

---

=الفقرة الثالثة من المادة التاسعة عشر لتفرقته بين التصفية الإجبارية والاختيارية، لأن التصفية المترتبة على انقضاء الشخص الاعتبارى دائما إجبارية لأنه يدخل فى حالة تصفية بقوة القانون بمجرد انقضائه دون توقف على إدارة الشركاء. أما انقضاء الشخص الاعتبارى هو الذى يمكن أن يكون إجباريا أو اختياريا تبعا لما إذا كان السبب الذى يؤدى إلى انقضائه محددا بنص قانونى آمر أو اتفاقى فى سند إنشائه أو مقررا للشركاء حق الاتفاق عليه أثناء حياة الشخص الاعتبارى كالحل باتفاق الشركاء مثلا. وكذلك لم يوفق المشرع لعدم منحه المصفى الحق فى طلب استمرار عقد التأجير التمويلى خلال فترة التصفية أسوة بأمين التفليسة رغم وحدة العلة وتشابه المصالح فى الحالتين".

(١) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٤٤، ص ١٩٥.

(٢) سميحة القليوبى، الشركات التجارية، جـ ١، المرجع السابق رقم ٦١، ص ١٣٦.

(٣) حسام الدين عبد الغنى الصغير، النظام القانونى لاندماج الشركات، (رسالة)، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، ١٩٨٦، ص ١٢؛ عبد الفضيل محمد أحمد، الشركات، المرجع السابق، رقم ١١٣، ص ١٣٠؛ عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٤٤، ص ١٩٥.

(٤) "يترتب على الاندماج انتقال موجودات الشركة المندمجة إلى الشركة الدامجة كحصة عينية، وزيادة رأسمال الشركة الدامجة وبالتالى توزيع عدد من أسهم الشركة الدامجة على الشركاء فى الشركة المندمجة، أما بالنسبة لحقوق الدائنين فتتوقف على كيفية الاتفاق إما بوفاء الشركة المندمجة لديونها قبل عملية الاندماج وفى هذه الحالة ينتقل إلى الشركة الدامجة صافى الموجودات الباقية بعد سداد ديون الشركة المندمجة، وإما الاتفاق على انتقال الشركة المندمجة بما لها من حقوق وما عليها من ديون إلى الشركة الدامجة والنص على ذلك فى عقد الاندماج وفى هذه الحالة تكون الشركة الدامجة هى الملتزمة بسداد ديون الشركة المندمجة ولكن حوالة الدين لا يحتج بها فى مواجهة الدائنين إلا إذا قبلوها" عبد الفضيل محمد أحمد، الشركات، المرجع السابق، رقم ١١٥، ص ١٣٤ وما بعدها.

مبتسرا للشركة" (١) والاندماج اما أن يتم بطريقة الضم؛ وفى هذه الحالة تفنى الشركات المندمجة وتزول شخصيتها الاعتبارية بشكل نهائى وتنتقل ذمتها المالية إلى الشركة الدامجة، أما الشركة الدامجة فهى التى تظل قائمة ومحتفظة بشخصيتها المعنوية. وقد يتم الاندماج بطريق المزج بتكوين شركة جديدة (٢)؛ وفى هذه الحالة تفنى جميع الشركات الداخلة فى الاندماج وتظهر شخصية معنوية جديدة مختلفة عن شخصية كل شركة من الشركات الداخلة فى الاندماج (٣)، وفى هذه الحالة تنتقل الذمة المالية للشركة أو الشركات الداخلة فى الاندماج بما لها من حقوق وما عليها من التزامات إلى الشخصية المعنوية الجديدة التى نشأت عن الاندماج ومستقلة عن شخصية كل شركة من تلك الشركات الداخلة فى الاندماج. وبذلك يمثل الاندماج بنوعيه السابقين "صورة من صور التركيز الرأسمالى بين المشروعات المتنافسة أو المشروعات المتكاملة" (٤). ويترتب على الاندماج فى كلتا الحالتين السابقتين زيادة رأس مال الشركة الدامجة أو الشخص المعنوى الجديد بنسبة أصول الشركات المندمجة (٥).

ولما كانت المادة ١٣٢ من القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ الخاص بشركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة تنص على أن: "تعتبر الشركة المندمج فيها أو الشركة الناتجة عن الاندماج خلفا للشركات المندمجة، وتحل محلها حلولا قانونيا فيما لها وما عليها، وذلك فى حدود ما اتفق عليه فى عقد الاندماج مع عدم الإخلال بحقوق الدائنين". ويتضح من نص تلك المادة حلول الشركة الدامجة محل الشركة المندمجة فيها فيما لها من حقوق وما عليها من التزامات وذلك

---

(١) سميحة القليوبى، الشركات التجارية، المرجع السابق، رقم ٦١، ص ١٣٧؛ عبد الفضيل محمد أحمد، الشركات، المرجع السابق، رقم ١١٥، ص ١٣٤ وما بعدها؛ محمد فريد العرينى، القانون التجارى، المرجع السابق، رقم

(٢) سميحة القليوبى، الشركات التجارية، المرجع السابق، رقم ٦٢، ص ١٣٧ وما بعدها؛ عبد الفضيل محمد أحمد، الشركات، المرجع السابق، رقم ١١٣، ص ١٣٠ وما بعدها؛ محمد فريد العرينى، القانون التجارى، المرجع السابق، رقم ٤١٦، ص ٥٢١، ٤٢٢، ص ٤٢٢ وما بعدها.

(٣) حسام الدين عبد الغنى الصغير، النظام القانونى لاندماج الشركات، المرجع السابق، ص ١٢

(٤) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٤٤، ص ١٩٥

(٥) المرجع السابق، رقم ١٤٤، ص ١٩٦

لتسهيل رجوع دائني أي من الشركة الدامجة أو المندمجة لاقتضاء ديونهم، وكذلك تسهيل عملية تحصيل الشركة الدامجة لحقوق الشركة المندمجة قبل الغير [١]. فإن المشرع قد نص في الفقرة الثالثة من المادة التاسعة عشرة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلي والتي عدلت بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ على استمرار عقد التأجير التمويلي في حالة الاندماج وعدم اعتبار الاندماج سببا من أسباب انقضاء الشخص الاعتباري بقوله: "ما لم تكن بسبب الاندماج وبشرط عدم الإخلال بحقوق المؤجر المنصوص عليها في العقد". وبتطبيق المادة ١٣٢ من القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ على عقد التأجير التمويلي يتضح أن "عقد التأجير التمويلي ينتقل من الشخص المندمج (المشروع المستفيد) إلى الشخص المندمج فيه أو الشخص الجديد الناتج عن الاندماج بقوة القانون، وفي هذه الحالة لا يشترط موافقة شركة التأجير التمويلي (المؤجر) على انتقال العقد" [٢]، لعدم وجود حاجة إلى مراعاة المادة السادسة عشرة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ التي تنظم إجراءات التنازل عن عقد التأجير التمويلي، وذلك لأن الانتقال يتم بقوة القانون [٣]. إلا أن المشرع اشترط في الفقرة الثالثة المادة التاسعة عشرة سالفة الذكر لعدم فسخ العقد وانتقاله إلى الشخص المندمج فيه، أو الشخص الجديد عدم الإخلال بحقوق المؤجر [٤] بقوله : "... وبشرط عدم الإخلال بحقوق المؤجر المنصوص عليها في العقد". ومؤدى ذلك أنه إذا ترتب على الاندماج إخلال بحقوق المؤجر انفسخ العقد من تلقاء نفسه دون حاجة إلى إعذار أو اتخاذ إجراءات قضائية طبقا لما نصت عليه الفقرة الثالثة من المادة التاسعة عشرة سالفة الذكر، وفي حالة الفسخ يكون الفسخ من تاريخ الاندماج، وتتمتع محكمة الموضوع بسلطة تقديرية في تحديد ما إذا كان هناك إخلال من عدمه [٥].

---

(١) عبد الفضيل محمد أحمد، الشركات، المرجع السابق، رقم ١١٥، ص ١٣٦.

(٢) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي...، المرجع السابق، رقم ١٤٥، ص ١٩٧

(٣) المرجع السابق، نفس الموضع.

(٤) حول حقوق الدائنين، انظر . حسام الدين عبد الغني الصغير، النظام القانوني لاندماج الشركات. المرجع السابق، ص ٥٦٨ وما بعدها.

(٥) عبد الرحمن السيد قرمان. عقد التأجير التمويلي. . ، المرجع السابق، رقم ١٤٤، ص ١٩٧

**اشهار انتقال العقد فى حالة الاندماج :**

٣٤٤- لما كان المشرع قد نص فى المواد ٢٩، ٣٠، ٣١، ٣٢، ٣٣ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التاجير التمويلى على وجوب التأشير بالتعديل على هامش قيد عقد التأجير التمويلى فى سجل قيد العقود[١] لدى مصلحة الشركات باعتبارها الجهة الإدارية المختصة، ويتم التأشير الهامشى مقابل رسم قدره عشرة جنيهات مصرية، فإنه يتضح من ذلك وجوب التأشير الهامشى بأى تعديل يطرأ على عقد التأجير التمويلى فى سجل قيد العقود لدى مصلحة الشركات. وحيث إن الاندماج يعتبر تعديلاً لعقد التأجير التمويلى؛ إذ يترتب عليه انتقال عقد التأجير التمويلى من المشروع المستفيد (الشخص المندمج) إلى الشخص المندمج فيه، فإنه يجب إشهار الاندماج عن طريق التأشير به على هامش قيد العقد لدى مصلحة الشركات[٢].

**الحالة الرابعة : وفاة المستأجر أو الشريك المتضامن فى شركة الأشخاص المستأجرة :**

٣٤٥- الأصل طبقاً للقواعد العامة فى القانون المدنى أنه لا يترتب على موت المستأجر انقضاء عقد الإيجار إلا إذا اتفق الطرفان على غير ذلك [٣].

أما بالنسبة لعقد التأجير التمويلى، فقد نص المشرع فى الفقرة الرابعة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ والتى أضيفت بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ على أن: "يعد العقد مفسوخاً دون حاجة إلى إعذار أو اتخاذ إجراءات قضائية فى حالة وفاة المستأجر أو الشريك المتضامن فى شركة الأشخاص المستأجرة ما لم يطلب الورثة أو الشريك المتضامن الجديد استكمال تنفيذ العقد خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الوفاة". ويتضح من نص تلك الفقرة أن المشرع رتب على وفاة المستأجر أو الشريك المتضامن فى شركة الأشخاص فسخ عقد التأجير التمويلى من تلقاء نفسه. إلا أنه أجاز للورثة أو الشريك المتضامن استمرار العقد بشرط أن يتم ذلك خلال ثلاثين

---

(١) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التاجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٤٧، ص ١٩٨

(٢) دليل المستثمر للقيد فى سجل الموجرين التمويليين وسجل عقود التاجير التمويلى. مصلحة الشركات. المرجع السابق. ص ١٠ وما بعدها

(٣) انظر أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التاجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ١٣٥ وما بعدها

يوم من تاريخ الوفاة. ومن المقرر ان الوفاة فى ذاتها ليست إخلالا بالعقد يبرر فسخه، بل هى سبب للانقضاء. والأصل فى الإيجار العادى انه ليس من عقود الاعتبار الشخصى وبهذا يمتد العقد الى الورثة. فإذا لم يمتد لا نقول إن العقد انفسخ ولكن نقول إنه قد انقضى.

## المطلب الثانى

## فسخ عقد التأجير التمويلى بقوة القانون

### الهلاك الكلى للمال المؤجر[١] :

٣٤٦- طبقا للقواعد العامة فى الإيجار المنصوص عليها فى الفقرة الأولى من المادة ٥٦٩ من التقنين المدنى[٢]، يترتب على الهلاك الكلى للعين المؤجرة فسخ العقد من تلقاء نفسه. ويتحمل المؤجر تبعة هلاك العين المؤجرة باعتباره مدينا بالالتزام؛ لأن عقد الإيجار عقد ملزم لجانبين فالمؤجر مدين بالالتزام لالتزامه بضمان وجود العين المؤجرة للمستأجر وتمكينه من الانتفاع بها، أما وقد هلكت العين المؤجرة فيستحيل عليه فى هذه الحالة تنفيذ التزامه، وبالتالى تنقضى الالتزامات المقابلة وينفسخ العقد بقوة القانون لاستحالة التنفيذ [٣]. أما إذا كان الهلاك بسبب المستأجر تحمل المستأجر تبعة هذا الهلاك [٤].

وبالنسبة لعقد التأجير التمويلى، نصت الفقرة الأولى من المادة الحادية والعشرين من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى على أن: " يعد العقد مفسوخا بقوة القانون إذا هلك المال المؤجر هلاكا كليا". ويتضح من نص تلك الفقرة أن الهلاك الكلى للمال محل عقد التأجير التمويلى يترتب عليه فسخ العقد. وبذلك يتفق عقد التأجير التمويلى مع القواعد العامة فى الإيجار المنصوص عليها فى الفقرة الأولى من المادة ٥٦٩ من التقنين المدنى سالفة الذكر. ويعد العقد مفسوخا بقوة القانون اعتبارا من وقت هلاك المال المؤجر أيا كان سبب هذا الهلاك سواء كان

---

(١) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ١٩٨

(٢) تنص الفقرة الأولى من المادة ٥٦٩ من التقنين المدنى على أنه "إذا هلكت العين المؤجرة أثناء الإيجار هلاكا كليا، انفسخ العقد من تلقاء نفسه".

(٣) انظر : أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ١٤٥.

(٤) المرجع السابق، نفس الموضع.

راجعا إلى القوة القاهرة أو إلى خطأ المؤجر أو خطأ الغير. وجدير بالذكر أنه فى حالة لجوء الأطراف إلى القضاء فإن حكم القضاء فى هذه الحالة "يكون مقررا وليس منشئا" (١)؛ إذ إن الفسخ تم بقوة القانون من يوم الهلاك. ويترتب على الانفساخ انقضاء الرابطة العقدية بين الطرفين. أما إذا كان الهلاك الذى لحق بالمال المؤجر هلاكا جزئيا لا يؤثر فى وجود الأصل المؤجر فإن عقد التأجير التمويلى لا ينفسخ (٢)، ويلتزم المستأجر بإصلاحه. وقد سبق القول إن المؤجر ألقى بالالتزام بالصيانة والإصلاح على عاتق المستأجر (٣) طبقا للفقرة الأولى من المادة التاسعة.

**تبعة هلاك المال المؤجر :**

٣٤٧- نصت الفقرة الثانية من المادة العاشرة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى والتى عدلت بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ على أن: "يتحمل المؤجر تبعة هلاك المال المؤجر متى كان ذلك بسبب لا دخل للمستأجر فيه، ويجوز للطرفين الاتفاق على تحمل المستأجر تبعة هلاك المال المؤجر. وللمؤجر أن يشترط التأمين على الأموال المؤجرة بما يكفل له الحصول على القيمة الإيجارية عن باقى مدة العقد والثمن المحدد به".

ويتضح من نص تلك الفقرة تحمل المؤجر لتبعة هلاك المال المؤجر باعتباره المالك لهذا الأصل محل عقد التأجير التمويلى، بشرط أن يكون الهلاك لسبب لا دخل للمستأجر فيه طبقا للقواعد العامة (٤). فمن المقرر أن عقد التأجير التمويلى من العقود الملزمة لجانبين التى تقع تبعة الهلاك فيها على عاتق المدين بالالتزام وهو هنا شركة التأجير التمويلى (المؤجر)؛ إذ إنه ملتزم بضمان وجود المال محل عقد التأجير التمويلى

---

(١) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٤٧، ص ١٩٨ وما بعدها

(٢) المرجع السابق، نفس الموضع

(٣) حول التزام المستأجر بالصيانة والإصلاح باعتباره أحد الالتزامات التى تقع فى الأصل على المؤجر ولكنه ألقى بها على عاتق المستأجر راجع ما سبق، رقم ٢٧٥ وما بعده، ص ٣٣٣ وما بعدها؛ وكذلك :

P.-M. Du Chambon et ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op. cit., p. 12.

(٤) انظر: أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ١٤٥.

وتمكين المستأجر (المشروع المستفيد) من الانتفاع بـه فـى الوجـه الـذى تم الاتفاق عليـه وإذا هلك المـال المؤجـر هلاكـا كليـا انقضـى العقـد لاسـتحالة التنفيذ، أى أن العقد ينفسخ بقـوة القـانون[١]. ولكـن نظـرا لأن القواعـد التـى تحكم تحمل تبعة الهلاك قواعد مكملة يجوز الاتفـاق علـى مـا يخالفـها بنقـل تبعة الهلاك إلى المستأجر، نصت الفقـرة الثانيـة مـن المـادة العاشـرة سـالفة الذكر على جواز اتفاق الطرفين (المؤجر والمستأجر) على تحمل المستأجر تبعـة هـلاك المـال المؤجـر، كمـا أجـازت تلك الفقـرة للمؤجـر التمويلـى أن يشترط على المستأجر التأمين على الأموال المؤجـرة[٢]، وفـى هـذه الحالـة يلـتزم المسـتأجر بدفـع أقسـاط التـأمين وتعييـن المؤجـر (شـركة التـأجير التمويلى) مستفيدا من عقد التـأمين، حتـى يسـتطيع المؤجـر الحصـول علـى القيمة الإيجارية عـن بـالمدة الباقيـة مـن مـدة العقـد المتفـق عليـها والمحددة فيه[٣]. ويعد الـتزام المسـتأجر بالتـأمين نقـلا لتبعـة الـهلاك مـن علـى عـاتق المؤجر الذى يلتزم بها فى الأصـل إلـى عـاتق المسـتأجر[٤] الـذى يلـتزم بـها بموجب اتفاق الطرفين على ذلك نظرا للطابع المكمل الذى تتسم به القواعـد المنظمة لتبعة الهلاك.

أمـا إذا كـان هـلاك المـال المؤجـر راجعـا إلـى خطـأ المسـتأجر (المشروع المستفيد)، فقد نصت الفقرة الثانية من المـادة الحاديـة والعشـرين من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى على أنه: "إذا كان الهلاك راجعـا إلـى خطـأ المسـتأجر التزم بالاستمرار فـى أداء القيمـة الإيجارية أو الثمن المتفق عليه فى المواعيد المحددة، وذلك مـع مراعـاة مـا قد يحصـل عليـه المؤجـر مـن مبـالغ التـأمين". ولمـا كـان المسـتأجر يتمتـع بموجب المادة الخامسة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ بثلاثة خيارات فى نهاية مدة العقـد وهـى الشـراء أو التجديـد أو الـرد فـى حالـة عـدم استعماله الخيارين السابقين، وكانت الفقرة الأولى من المادة العشرين من القانون رقم

---

(١) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السـابق، رقـم ١٤٨، ص ١٩٩ وما بعدها

(٢) حول نقل تبعة الهلاك إلى المستأجر راجـع مـا سـبق، رقـم ٢٧٠، ص ٢١٢ ومـا بعدها.

(٣) انظر عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التاجير التمويلى..، المرجع السابق، رقـم ١٤٩، ص ٢٠٠.

(4) P.-M. Du Chambon et ALTER Initiation aux techniques contractuelles récentes, op. cit. p. 12 et 15

٩٥ لسنة ١٩٩٥ والتى عدلت بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ تلزم المستأجر أو ورثته أو باقى الشركاء أو أمين التفليسة أو المصفى بحسب الأحوال برد الأموال المؤجرة بالحالة المتفق عليها إلى المؤجر وبامتناعه عن الرد يعد مرتكبا لجنحة خيانة الأمانة المنصوص عليها فى المادة ٣٤١ عقوبات، كما أجاز للمؤجر اللجوء إلى قاضى الأمور الوقتية بالمحكمة المختصة لاستصدار أمر بالتسليم بالإجراءات المنصوص عليها فى المادة ١٩٤ مرافعات. فإنه يجب على المستأجر رد المال المؤجر بحالته المتفق عليها فى نهاية مدة العقد تنفيذا لالتزامه بالرد، فإذا هلك هذا المال المؤجر بسبب المستأجر استحال عليه الرد فى هذه الحالة. لذا يلتزم بالاستمرار فى أداء أقساط الأجرة عن المدة الباقية من العقد أو بأداء الثمن المتفق عليه فى العقد فى حالة الشراء، بالإضافة إلى التعويض التى تحصل على شركة التأجير التمويلى (المؤجر) المتمثل فى مبلغ التأمين الذى أجراه المستأجر لصالحها. وبذلك يكون المستأجر قد تحمل بتبعة الهلاك لتسببه فيه. وجدير بالذكر أن مبلغ التأمين الذى تحصل عليه الشركة المؤجرة يراعى فيه حساب الأقساط الباقية التى يلتزم المستأجر بدفعها إذا كان مبلغ التأمين كبيرا ويترتب عليه حصول المؤجر على مبالغ زيادة عن الأضرار التى أصابته من فسخ العقد للهلاك الكلى للمال المؤجر حتى لا يحصل على التعويض مرتين عن ضرر واحد لأن الشخص لا يعاقب عن ذات الواقعة مرتين[1].

أما إذا كان هلاك المال المؤجر راجعا إلى خطأ الغير، فقد نصت الفقرة الثالثة من المادة الحادية والعشرين من القانون ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى على أنه: "إذا كان الهلاك راجعا إلى خطأ الغير، كان لكل من المؤجر والمستأجر الرجوع عليه بالتعويض إن كان له مقتضى". ويتضح من نص الفقرة الثانية من المادة العاشرة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ والتى عدلت بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ أن هلاك المال المؤجر بسبب لا دخل للمستأجر فيه يترتب عليه تحمل المؤجر لتبعة هذا الهلاك. ولما كانت الفقرة الثالثة من المادة الحادية والعشرين سالفة الذكر تجيز للمؤجر والمستأجر الرجوع على الغير الذى تسبب بخطئه فى هلاك المال محل عقد التأجير التمويلى بقولها : "إذا كان الهلاك راجعا إلى خطأ

---

(١) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٤٩، ص ٢٠٠ وما بعدها

الغير، كان لكل من المؤجر و المستأجر الرجوع عليه بالتعويض إن كان له مقتضى" فإن هذه المادة لا تضيف جديدا إلى القواعد العامة لذا يرجع المؤجر أو المستأجر بالتعويض على الغير بناء على القواعد العامة للمسئولية دون حاجة لنص خاص[١].

## المبحث الثانى

## الآثار المترتبة على فسخ عقد التأجير التمويلى

٣٤٨- طبقا للقواعد العامة؛ تنص المادة ١٦٠ من التقنين المدنى على أنه "إذا فسخ العقد أعيد المتعاقدان إلى الحالة التى كانا عليها قبل العقد، فإذا استحال ذلك جاز الحكم بالتعويض". ويتضح من نص تلك المادة أن الأثر المترتب على فسخ العقد هو عودة المتعاقدين إلى الحالة التى كانا عليها قبل التعاقد، بغض النظر عن سبب الفسخ أى سواء كان فسخا قضائيا أو اتفاقيا أو انفساخا بقوة القانون[٢]. ومؤدى ذلك التزام كل طرف من طرفى العقد أن يرد للطرف الآخر ما حصل عليه بموجب هذا العقد، أى أن هذا العقد ينحل بأثر رجعى ويعتبر كأن لم يكن سواء بالنسبة لطرفى العقد أو بالنسبة للغير[٣]. ولكن هذا الأثر إذا كان يمكن تطبيقه بالنسبة للعقود الفورية كعقد البيع، إذ يرد المشترى الشئ المبيع ويرد له البائع الثمن، إلا أن هذا الأثر يصعب تطبيقه على العقود المستمرة كعقد الإيجار، لأن الزمن يمثل عنصرا جوهريا فيه لأن العقود المستمرة أو عقود المدة يصعب تطبيق الأثر الرجعى المترتب على الفسخ عليها. لذا لا يرتب الفسخ أثره بالنسبة لتلك العقود إلا من وقت الحكم به فى حالة الفسخ القضائى أو من وقت تحقق سبب الفسخ فى الحالات التى ينفسخ فيها العقد من تلقاء نفسه دون حاجة إلى إعذار أو اتخاذ إجراءات قضائية، وفى هذه الحالة يسمى انفساخ العقد. أما بالنسبة لموقف العقد فى الفترة السابقة على الفسخ فلا

---

(١) اسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ١٤٦؛ عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٥٠، ص ٢٠١.

(٢) عبد الرزاق السنهورى أحمد السنهورى، الوسيط فى شرح القانون المدنى، جـ ٤: العقود التى تقع على الملكية، مجلد ١، البيع و المقايضة، المرجع السابق، رقم ٤١٠، ص ٨٢٦

(٣) المرجع السابق، نفس الموضع؛ عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، رقم ١٥١، ص ٢٠٢

يطبق عليها الأثر الرجعى وإنما يحتفظ المؤجر بما حصل عليه من أجرة خلال المدة السابقة على الفسخ[١].

أما بالنسبة لعقد التأجير التمويلى؛ فلم يرد فى القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى ولا القانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ المعدل لبعض أحكام القانون سالف الذكر فى شأن التأجير التمويلى ثمة إشارة إلى أحكام معينة تنظم الآثار المترتبة على فسخ عقد التأجير التمويلى. لذا يرجع إلى الأصل وتطبق القواعد العامة الخاصة بهذا الأثر المنصوص عليها فى المادة ١٦٠ من التقنين المدنى. أما فى الحالة التى يصعب فيها عودة طرفى العقد إلى الحالة التى كانا عليها قبل التعاقد بسبب هلاك الشئ، فيحكم بالتعويض[٢].

وسنعرض فيما يلى للتعويض عن الفسخ، وحق المستأجر فى الرجوع المباشر على المورد أو المقاول من خلال المطلبين التاليين :
**المطلب الأول: التعويض عن الفسخ.**
المطلب الثانى : حق المستأجر فى الرجوع المباشر على المورد أو المقاول.

## المطلب الأول
## التعويض عن الفسخ (الشرط الجزائى)

٣٤٩- يتمثل الشرط الجزائى[٣] فى إلزام المستأجر بدفع أقساط الأجرة إلى نهاية المدة المحددة فى

---

(١) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٥١، ص ٢٠٢ وما بعدها.
(٢) المرجع السابق، نفس الموضع.
(٣) "فسخ عقد البيع يؤدى بالضرورة إلى ابتداء من تاريخ المطالبة القضائية بفسخ هذا العقد إلى فسخ عقد التأجير التمويلى ذاته، مع مراعاة الشروط المنصوص عليها فى الفقرة الثانية من المادة ١١٥٢ من التقنين المدنى، وأنه يظل ساريا الشرط الوارد فى عقد التأجير التمويلى الذى مؤداه استمرار المستأجر متحملا ببقية أقساط الأجرة". انظر :
Cass. Com. 21 mars 1995, R. des Huissiers, op. cit., n°95-1383 :La résolution du contrat de vente entraîne nécessairement, à compter de la demande judiciaire tendant à cette résolution, la résiliation du contrat de crédit-bail, sous réserves de clauses ayant pour objet de régler les conséquences de cette résiliation, elles-mêmes étant soumises à l'application éventuelle des dispositions de l'article 1152, alinéa 2, du Code civil. Toutefois, la clause stipulant qu'en cas d'instance en=

العقد(١). وهذه النوعية من الشروط قاسية جدا مما جعل القضاء الفرنسي يحاولون التخفيف من قسوة هذا الشرط عن طريق السبب غير المشروع أو فكرة التعسف في استعمال الحق(٢). وقد عدل قانون ٩ يوليو لسنة ١٩٧٥ المادتين ١١٥٢ و ١٢٣١ من التقنين المدني الفرنسي، وبموجب هذا التعديل أصبح للقاضي سلطة اختيارية في التخفيف أو التشديد من الشرط الجزائي إذا ما تبين بشكل واضح أنه مبالغ فيه، ومنذ صدور قانون ١٩٧٥/٧/٩ فصاعدا تعد الاتفاقات المخالفة لذلك باطلة(٣). وجدير بالذكر أن المادة ١١٥٢ من التقنين المدني الفرنسي قبل تعديل ٩ يوليو لسنة ١٩٧٥ لم تكن تسمح بتدخل القاضي لتعديل الشرط الجزائي(٤).

**الشرط الجزائي في القانون المصري(٥) :**

٣٥٠- طبقا للقواعد العامة المنصوص عليها في المواد ٢٢٣، ٢٢٤، ٢٢٥ من التقنين المدني المصري(٦) يجوز لطرفي العقد الاتفاق مقدما

---

=résolution de la vente engagée contre le fournisseur par le preneur, celui-ci restera tenu du paiement des loyers pendant la durée de l'action, n'a pas pour objet de régler les conséquences de la résiliation du crédit-bail; Cass. Civ. 1er ch. 1 oct. 1996, R. des Huissiers, op. cit., n° 97-598.

الحكم الأخير رقم ٩٧-٥٩٨ هو نفس مضمون الحكم السابق القاضي باستمرار المستأجر في دفع الأجرة رغم فسخ العقد.

(١) حول تعريف الشرط الجزائي انظر :

J. GHESTIN, Traité de droit civil, Les obligations: La responsabilité : effets, par G. VINEY, L.G.D.J., Paris, 1988, n° 229 p. 318.

(2) P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op.cit., p. 22.

(3) "La difficulté fut telle qu'elle provoqua une intervention du législateur (loi du 9 juillet 1975 modifiant les articles 1152 et 1231 du Code civil) : désormais, le juge dispose du pouvoir (facultatif) de modérer ou d'augmenter une peine convenue, lorsqu'elle est manifestement excessive ou dérisoire. Toute stipulation contraire est nulle" P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op.cit., p. 22.

(٤) حول المادة ١١٥٢ من التقنين المدني الفرنسي انظر :

J. GHESTIN, Traité de droit civil, Les obligations : La responsabilité : effets, par G. VINEY, op. cit., n° 229 p. 318 et s.

(٥) حول الشرط الجزائي وطبيعته انظر : عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي...، المرجع السابق، رقم ١٣٦، ص ١٧٧؛ رياض فخري، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلي، المرجع السابق، ص ٤٤٥ وما بعدها.

(٦) نصت المادة ٢٢٣ من التقنين المدني على أنه "يجوز للمتعاقدين أن يحددا مقدما قيمة التعويض بالنص عليها في العقد أو في اتفاق لاحق، ويراعى في هذه الحالة أحكام المواد من ٢١٥ - إلى ٢٢٠". إذ نصت المادة ٢١٥ من التقنين المدني على أنه "إذا استحال على المدين أن ينفذ الالتزام عينا حكم عليه بالتعويض لعدم الوفاء بالتزامه، ما لم يثبت أن استحالة التنفيذ قد نشأت عن سبب أجنبي لا يد له=

علـى قيمـة التعويـض. ويتـم إدراج هـذا الاتفـاق إمـا فـى العقـد ذاتـه أو فى اتفاق لاحق بشرط أن يتم الاتفاق اللاحـق قبل الفسخ حتـى لا يعتبر صلحا.

أما بالنسبة لعقد التأجير التمويلى فلم يرد فى القانون رقـم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى، ولا فى القانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ المعدل لبعض أحكام القانون سالف الذكر ثمـة إشارة إلـى الشرط الجزائـى سواء بالحظر أو الإباحة. لذا تطبق القواعد العامة التى تجيز الاتفاق علـى التعويض، وبالتالى إذا ورد هذا الشرط فى العقد كان صحيحا وطبقت عليـه القواعد العامة فى القانون المدنى باعتباره تعويضا اتفاقيا طبقا للمـادة ٢٢٣ من التقنين المدنى المصرى التى أجازت الاتفاق مقدما على التعويض[١].

ويتميز القانون المصرى عن القانون الفرنسـى الـذى كـان لا يجيز للقضـاء تعديـل الشـرط الجزائـى طبقـا للمـادة ١١٥٢ مـن التقنيـن المدنـى الفرنسى قبل تعديل ٩ يوليو لسنة ١٩٧٥[٢]. بمنـح القـاضى سلطة تقديريـة فى تطبيق الشرط الجزائى حسب ما يرى طبقا لكل حالة على حدة فله الحق فى تخفيضه؛ إذا أثبت المستأجر للقاضى أن التعويض كان مبالغا فيـه طبقـا للفقرة الثانيـة مـن المـادة ٢٢٤ مـن التقنيـن المدنـى المصـرى التـى أعطـت للقاضى سلطة تخفيض التعويض الاتفاقى إذا أثبت المستأجر أنه كان مبالغـا فيه بقولـها : "ويجـوز للقـاضى أن يخفـض هـذا التعويـض إذا أثبـت المديـن (المشـروع المسـتفيد) أن التقديـر كـان مبالغـا فيـه إلـى درجـة كبيـرة، أو أن

---

=فيه، ويكون الحكم كذلك إذا تأخر المدين فى تنفيذ التزامه". ونصت المادة ٢١٦ من التقنين المدنى على أنه "يجوز للقاضي أن ينقص مقدار التعويض أو ألا يحكم بتعويض ما إذا كان الدائن بخطئه قد أحدث الضرر أو زاد فيه".

نصت المادة ٢٢٤ من التقنين المدنى علـى أنـه "١- لا يكون التعويـض الاتفـاقى مستحقا إذا أثبـت المديـن أن الدائـن لـم يلحقـه أى ضـرر. ٢- ويجـوز للقـاضى أن يخفض هذا التعويض إذا أثبت المدين أن التقدير كان مبالغا فيه إلى درجة كبـيرة، أو أن الالتزام الأصلى قـد نفذ فـى جـزء منـه. ٣- ويقـع بـاطلا كـل اتفـاق يخـالف الفقرتين السابقتين".

نصت المادة ٢٢٥ من التقنين المدنى على أنه " إذا جاوز الضرر قيمة التعويـض الاتفاقى فلا يجوز للدائن أن يطالب بأكثر من هذه القيمة إلا إذا أثبت أن المدين قد ارتكب غشا أو خطأ جسيما".

(١) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السـابق، رقـم ١٣٧، ص ١٨١.

(٢) انظر: المرجع السابق، ص ١٧٨ وما بعدها.

الالتزام الأصلي قد نفذ في جزء منه". وجدير بالذكر أن تخفيض القاضى لقيمة التعويض فى هذه الحالة لا تكون برده إلى حد التعادل مع الضرر وإنما رده إلى الحد الذى لا يكون مبالغا فيه [١] أو زيادته؛ فللقاضى الحكم بزيادة التعويض عما تم الاتفاق عليه إذا أثبت المؤجر غش المستأجر أو خطأه الجسيم الذى ترتب عليه مجاوزة الضرر الذى أصاب الأول للتعويض المتفق عليه بينهما، طبقا لما نصت عليه المادة ٢٢٥ من التقنين المدنى المصرى بقولها : "إذا جاوز الضرر قيمة التعويض الاتفاقى فلا يجوز للدائن أن يطالب بأكثر من هذه القيمة إلا إذا أثبت أن المدين قد ارتكب غشا أو خطأ جسيما" أو عدم استحقاقه؛ إذا أثبت المستأجر أن المؤجر (شركة التأجير التمويلى) لم يلحقه ضرر من فسخ عقد التأجير التمويلى، طبقا للفقرة الأولى من المادة ٢٢٤ من التقنين المدنى المصرى التى نصت على أنه "لا يكون التعويض الاتفاقى مستحقا إذا أثبت المدين أن الدائن لم يلحقه أى ضرر".

**الشرط الجزائى فى القانون الفرنسى [٢] :**

٣٥١- درجت شركات التأجير التمويلى فى فرنسا على إدراج شرط جزائى صريح فى عقود التأجير التمويلى يلتزم بموجبه المشروع المستفيد (المستأجر) بدفع تعويض لشركة التأجير التمويلى (المؤجر) عن الفسخ ويتحدد قدر هذا التعويض بشرط جزائى ينص عليه صراحة فى العقد وهو دفع باقى أقساط الأجرة عن المدة الباقية من الإيجار فى حالة عدم أداء المستأجر للقيمة الإيجارية المتفق عليها فى مواعيدها ولجوء المؤجر إلى فسخ العقد[٣]؛ إذ إن دفع المستأجر لأقساط الأجرة عن المدة الباقية من العقد رغم فسخ العقد يمثل تعويضا اتفاقيا للمؤجر عما يلحقه من أضرار نتيجة فسخ العقد[٤]. والهدف من ذلك هو حماية مصالح شركة التأجير التمويلى

---

(١) انظر : عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٣٧، ص ١٨١ وما بعدها.

(٢) حول التعويض والسلطة القضائية فى تقدير التعويض انظر:
J. GHESTIN, Traité de droit civil, Les obligations: La responsabilité : effets, par G. VINEY, op. cit., n° 56 et s. p. 78 et s.

(٣) انظر: عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٣٦، ص ١٧٧؛ رياض فخرى، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلى، المرجع السابق، ص ٤٦٧ وما بعدها.

(٤) حول استمرار المستأجر فى دفع الأجرة رغم فسخ العقد انظر الحكم التالى :=

من خطر فسخ المستاجر للعقد قبل انتهاء مدته المحددة فى العقد [١]، لأن الشركة تحرص على استرداد رأسمالها المستثمر فى شراء الأصل الإنتاجى محل العملية التمويلية والفوائد وهامش الربح وتكاليف إتمام الصفقة من خلال أقساط الأجرة التى يلتزم المستاجر بدفعها طوال مدة عقد الإيجار. لذا تنص على شرط جزائى لجبر الضرر الذى يلحقها من فسخ العقد قبل نهاية المدة التى لم تغطها أقساط الإيجار. وكان القانون الفرنسى قبل ٩ يوليو لسنة ١٩٧٥ لا يجيز نقض الشرط الجزائى وبالتالى كانت الشركة المؤجرة تستحق التعويض المتفق عليه والمدرج بعقد التأجير التمويلى يغض النظر عما إذا كان قد لحقها ضرر من عدمه، علاوة على أن القاضى لم يكن له الحق فى تعديل التعويض المتفق عليه والمنصوص عليه فى العقد سواء بالزيادة أو النقصان [٢].

**الدفع ببطلان الشرط الجزائى [٣] :**

٣٥٢- يترتب على فسخ عقد التأجير التمويلى استرداد شركة التأجير التمويلى (المؤجر) للأصل المؤجر علاوة على حصولها على التعويض المتفق عليه والمدرج فى العقد تحت بند الشرط الجزائى والذى يتمثل فى التزام المستأجر بدفع أقساط الأجرة عن المدة الباقية من مدة العقد. لذا حاول المستأجرون التخلص من الشرط الجزائى أو على الأقل التخفيف منه نظرا لمبالغة شركات التأجير التمويلى فى حماية مصالحها لدرجة

---

=V. par ex. l'art. 1760, C. civ. qui, en cas de résiliation du bail à ses torts, contrainte le locataire à payer le loyer pendant tout le temps nécessaire à la relocation.(v. Civ. 3e, 10 janv. 1990, Bull. civ., III, n° 8).

F. COLLART DUTILLEUL et PH. DELEBECQUE هذا الحكم مشار إليه فى هامش رقم ٣، ص ٣٣٠.

(١) انظر: هانى محمد دويدار ، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٤٨١ وما بعده ص ٥١٣ وما بعدها.

(٢) حول موقف القضاء بالنسبة للشرط الجزائى انظر :

J. GHESTIN, Traité de droit civil : Les obligations, La responsabilité : effets, par G. VINEY, op. cit., n°233, p. 324 ; J. Y. CHEVALLIER, Répertoire civil, v° Clause pénale, n°1 et 5 ; NIAL, Les clauses pénales dans contrats de vente internationale, Mélanges Julliot de la Morandière, p. 417.

المرجعين الأخرين J. Y. CHEVALLIER مشار إليه فى G. VINEY هامش رقم ١، ص ٣١٨؛ والمرجع الثانى NIAL مشار إليه فى G. VINEY هامش رقم ١٠، ص ٣٢٠.

(٣) على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ١٣٢، ص ١٤١.

الإضرار بطائفة المستأجرين الذين يلتزمون بدفع القيمة الإيجارية عن المدة الباقية من العقد رغم عدم انتفاعهم بالمال المؤجر خلال تلك الفترة المتبقية[١]، وخاصة أن القانون الفرنسى قبل تعديل ٩ يوليو لسنة ١٩٧٥ لم يكن يجيز للقاضى تعديل الشرط الجزائى وإنما كان يطبق كما هو مدرج بالعقد بدون زيادة أو نقص طبقا لما نصت عليه المادة ١١٥٢ من التقنين المدنى الفرنسى قبل التعديل [٢].

لكل ما سبق حاولت طائفة المستأجرين البحث عن سبب يجيز لهم التمسك ببطلان هذا الشرط حتى يتخلصوا مما يفرضه عليهم، وكان سبيلهم فى ذلك إما الطعن ببطلان الشرط الجزائى على أساس بطلان عقد التأجير التمويلى ذاته للغبن أو الربا [٣]، أو بطلان الشرط الجزائى بناء على أن حصول المؤجر على الشرط الجزائى يمثل إثراء بلا سبب، أو بطلان الشرط الجزائى للمبالغة فيه إلى درجة كبيرة[٤] وأن ذلك يمثل تعسفا من الشركة المؤجرة فى استعمال حقها.

**"المطالبة بتخفيض الشرط الجزائى" [٥]:**

٣٥٣- طبقا للقواعد العامة المنصوص عليها فى الفقرة الثانية من المادة ٢٢٤ من التقنين المدنى المصرى [٦] والمادة ١٢٣١ من التقنين

---

(١) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٣٦، ص ١٧٨.

(2) J. GHESTIN, Traité de droit civil : Les obligations, La responsabilité : effets, par G. VINEY, L.G.D.J., n°229, p. 319.

(٣) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٣٦، ص ١٧٨ وما بعدها؛ على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ١٣٢ وما بعده، ص ١٤١ وما بعدها؛ فايز نعيم رضوان، عقد التأجير، المرجع السابق، ص ٢٢٢ – ٢٢٣، والمراجع والأحكام التى أشار إليها سيادته فى هامش رقم ٥٦، ص ٢٢٣؛هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٤٩١ وما بعده، ص ٥٢٥ وما بعدها؛ رياض فخرى، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلى، المرجع السابق، ص ٤٧٨ وما بعدها.

(٤) انظر: حسام الدين عبد الغنى الصغير، الإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ٣٤، ص ٤٦ وما بعدها؛ هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٥٠١ وما بعده، ص ٥٣٥ وما بعدها.

(٥) على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ١٣٨، ص ١٤٤.

(٦) انظر: رياض فخرى، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلى، المرجع السابق، ص ٤٧٢.

المدنى الفرنسى والتى عدلت بالقانون رقم ٧٥-٥٧٩ الصادر فى ٩ يوليو لسنة ١٩٧٥، والفقرة الثانية من المادة ١١٥٢ التى أضيفت بالقانون سالف الذكر[١]، يجوز للقاضى تعديل الشرط الجزائى المتفق عليه فى العقد بالزيادة أو النقصان[٢].

أما بالنسبة لعقد التأجير التمويلى فقد استقرت أحكام محكمة النقض الفرنسية على "عدم تطبيق المادة ١٢٣١ التى تجيز للقاضى تخفيض

---

(١) نصت المادة ١٢٣١ المعدلة بقانون ٩ يوليو لسنة ١٩٧٥ على أنه "إذا تم تنفيذ الالتزام تنفيذا جزئيا، يجوز للقاضى إنقاص قيمة التعويض المتفق عليه (الشرط الجزائى) بنسبة ما عاد على الدائن من كسب، من جراء التنفيذ الجزئى، مع عدم الإخلال بتطبيق المادة ١١٥٢.

"Lorsque l'engagement a été exécute en partie. la peine convenue peut être diminuée par le juge proportion de l'intérêt que l'exécution partielle a procure au créancier, sans préjudice de l'application de l'article 1152".

ونصت الفقرة الثانية من المادة ١١٥٢ من التقنين المدنى الفرنسى التى أضيفت بقانون ٩ يوليو لسنة ١٩٧٥ على أنه "يجوز للقاضى أن يخفض أو يزيد من قيمة التعويض المتفق عليه فى العقد (الشرط الجزائى) إذا كانت مجحفة أو تافهة".

"Néanmoins, le juge peut modérer ou augmenter la peine qui avait été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire".

هذه المواد مشار إليها فى حسام الدين عبد الغنى الصغير، الإيجار التمويلى، المرجع السابق، هامش رقم ٢، ٣، ص ٤٨.

(٢) "لقد خالفت محكمة الاستئناف حكم الفقرة الثانية من المادة ١١٥٢ من القانون المدنى عندما رفضت تخفيض التعويض المنصوص عليه فى العقد حال فسخ عقد التأجير التمويلى، بادعائها أن هذه الأقساط التى يلتزم المستأجر بدفعها رغم فسخ العقد ما هى إلا تطبيق للعقد وليست شروطا جزائية فى حين أن هذه الأعباء المالية الإضافية الملقاة على عاتق المدين لم تسرى إلا من تاريخ الفسخ ولم تشترط إلا بهدف الضغط عليه لتنفيذ التزاماته وأنها ما كانت إلا تقديرا اتفاقيا وجزافيا للضرر المستقبل الذى أصاب المؤجر (شركة التأجير التمويلى) نتاج عدم دفع بقية الأقساط مما مزداه وفق ذلك أن هذه ما هى إلا شرطا جزائيا كان يجب أن يخضع للتخفيض إذا كان مبالغا فيه أو متجاوزا الحد". انظر :

Cass. Com. 5 juillet 1994, R. des Huissiers, op. cit., n°95-229 : Viole l'article 1152, aliéna 2 du Code civil la Cour d'appel qui, pour refuser la réduction de l'indemnité de résiliation, constituée par le montant des mensualités à échoir d'un crédit-bail, retient qu'il s'agit de la simple application des clauses pénales, alors que la majoration des charges financières pesant sur le débiteur résultant de l'anticipation de l'exigibilité des loyers des la date de la résiliation, à été stipulée à la fois comme un moyen de le contraindre à l'exécution et comme l'évaluation conventionnelle et forfaitaire du préjudice futur subi par le crédit bailleur du fait de l'accroissement de ces frais ou risques, à cause de l'interruption des paiements prévus, et qu'elle constitue ainsi une clause pénale susceptible de modération en cas d'excès.

التعويض المتفق عليه فى حالة التنفيذ الجزئى للالتزام على الشرط الجزائى المدرج بعقد التأجير التمويلى[١] لمواجهة العقد فرض التنفيذ الجزئى لالتزام المشروع المستفيد بدفع الأجرة"[٢]. اما المادة ١١٥٢ فتتعلق بخفض قيمة التعويض إلى الحد الذى لا يكون مبالغا فيه إلى درجة كبيرة دون رده إلى حد التعادل بين الضرر الذى أصاب الشركة المؤجرة وقيمة التعويض المتفق عليه فى العقد [٣].

ويتضح مما سبق أن الأسانيد السابق ذكرها لم تصل بالمستأجرين إلى ما كانوا يصبون إليه بحلول قاطعة، وأن دور القاضى طبقا للمادة ١١٥٢ من التقنين المدنى الفرنسى يقتصر على التدخل فى حالة الاتفاق على تعويض مبالغ فيه بدرجة كبيرة برده إلى الحالة التى ينتفى فيها وصف المبالغة فقط دون التعادل بين التعويض والضرر. وبذلك يتضح أفضلية موقف المشرع المصرى الذى منح القاضى سلطة تقديرية فى تطبيق الشرط الجزائى كما سبق القول وبذلك قضى على الخلافات التى ثارت فى القانون الفرنسى حول تطبيق هذا الشرط. ولكن يجب على القاضى مراعاة الطبيعة الخاصة لهذا العقد ودوره كوسيلة لتمويل المشروعات الإنتاجية وأن شراء المؤجر لتلك الأصول كان بناء على رغبة المشروع المستفيد الموضحة فى طلب الاستئجار الذى تقدم به إلى شركة التأجير التمويلى، علاوة على أن المشروع المستفيد (المستأجر) هو الذى تولى عملية اختيار المال المؤجر طبقا للمواصفات التى حددها بما يتفق مع طبيعة نشاطه، وتولى استلامها من المورد أو المقاول بتفويض من شركة التأجير التمويلى (المؤجر) وبالتالى يجب مراعاة ذلك وأن الشركة قد تدرج هذا الشرط للضغط على المشروع المستفيد للمضى فى تنفيذ التزامه بدفع الأجرة حتى

---

(١) حيث ذهب مختار البيه إلى أن عقد التأجير التمويلى غير قابل للتنفيذ الجزئى. مشار إليه فى رياض فخرى، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلى، المرجع السابق، ص ٤٩٦.

(٢) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٣٦، ص ١٧٩ وما بعدها؛ على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ١٣٨، ص ١٤٦؛ هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٥١٨، ص ٥٥٥؛ رياض فخرى، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلى، المرجع السابق، ص ٤٩٣ وما بعدها.

(٣) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ١٣٦، ص ١٨٠.

تتمكن من استرداد رأسمالها المستثمر فى شراء المال المؤجر، وهذا هو ما تحرص عليه وليس استرداد الأصل المؤجر فقط، لأن التطور التقنى قد يؤدى إلى صعوبة تسويق تلك الأصول فى حالة فسخ العقد لظهور آلات أحدث تقنيا فى هذه الفترة مما يؤدى إلى إلحاق الضرر بتلك الشركات. لذا يجب على القاضى مراعاة تلك الاعتبارات وهو بصدد تطبيق الشرط الجزائى ومعرفة مدى إمكانية تسويق تلك الأصول مرة أخرى حتى تغطى ما تبقى من ثمن شرائها سواء عن طريق التأجير مرة أخرى أو البيع [1].

## المطلب الثانى

## حق المستأجر فى الرجوع المباشر على المورد أو المقاول

٣٥٤- لما كانت شركات التأجير التمويلى تحرص على التخلص من المسئولية، فإنها تدرج شرطا فى عقد التأجير التمويلى بموجبه لا يتمتع المشروع المستفيد بضمان المؤجر، وإنما تضمن له الرجوع المباشر بالضمان على البائع أو المقاول[2] وهو نوع من الحلول[3]. ولما كان

---

(١) انظر : على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى، المرجع السابق، رقم ١٤٠، ص ١٤٧.

(٢) "لما كان المستأجر يأخذ المركز القانونى للمشترى (شركة التأجير التمويلى) فبالتالى يستطيع أن يدفع بكل الدفوع المتاحة للمشترى (شركة التأجير التمويلى) فى مواجهة البائع أو المورد، وللمستأجر أن يستعمل كذلك دعوى الضمان ودعوى عدم التعرض فى مواجهة البائع وكذلك فى مواجهة الغير المستفيد، ولكن ليس له حق مباشرة دعوى فسخ عقد البيع". انظر :
P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op.cit., p. 19 ; Cass. Com. 8 déc. 1992, R. des Huissiers et de justice, op. cit., n°93-611 : Dans un contrat de crédit-bail, le mandat consenti au crédit-preneur par le crédit bailleur pour l'exercice des recours contre le fournisseur a pour contrepartie la renonciation du preneur au bénéfice de la garantie du bailleur. Il est, dès lors, soumis aux mêmes conditions de déchéances que l'aurait été le droit de mettre en jeu cette garantie, sauf stipulation conventionnelle la faisant renaître en contrepartie de la caducité du mandat.
**مضمون الحكم رقم ٩٣-٦١١ الخاص برجوع المستأجر على المورد أو الشركة المنتجة؛ أن الوكالة الممنوحة من المؤجر إلى المستأجر فى عقد التأجير التمويلى لممارسة حق الرجوع تجاه المورد، فى مقابلها يجب تنازل المستأجر عن حق الضمان الخاص بالشركة المؤجرة ما لم يكن هناك شرطا اتفاقيا فى العقد يقضى بغير ذلك.**

(٣) "فى الغالب تضع شركة التأجير التمويلى المؤجرة شرطا يضمن للمستأجر الرجوع المباشر على البائع أو المورد" انظر :=

المشروع المستفيد (المستأجر) يتولى عملية التفاوض مع المورد أو المقاول فيما يتعلق بالمال موضوع عقد التأجير التمويلي من حيث تحديد مواصفاته الفنية وذلك طبقاً للمادة السابعة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلي[١]، وكذلك المادة الرابعة من اللائحة التنفيذية للقانون سالف الذكر[٢]، كما أن المستأجر هو الذى يتولى عملية استلام المال محل عقد التأجير التمويلي من البائع أو المورد نيابة عن شركة التأجير التمويلي (المؤجر) ويحرر محضراً بالاستلام، فإن المشروع المستفيد يرتبط بالمورد أو المقاول من حيث الواقع[٣]، نظراً لانحصار دور الشركة المؤجرة فى دفع ثمن الأشياء محل عقد التأجير التمويلي دون التدخل فى تحديد المواصفات الفنية، كما أن الشركة المؤجرة تحرص دائماً على التخلص من التزامها بالضمان. لذلك كان لابد من وجود بديل يرجع عليه المستأجر بالضمان إذا ما وجد فى الأصل محل عقد التأجير التمويلي عيب أدى إلى انتقاص

="La société de crédit-bail impose son effacement dans une clause appropriée, tout en réservant au locataire la possibilité d'exercer directement les recours contre le vendeur. Que penser de cette substitution" P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op.cit., p. 18.

(١) تنص المادة السابعة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ على أنه "يجوز لصاحب أى مشروع قبل إبرام عقد تأجير تمويلي أن يتفاوض مباشرة مع المورد أو المقاول بشأن مواصفات المال اللازم لمشروعه أو طريقة صنعه أو إنشائه، وذلك بناء على موافقة كتابية مسبقة ممن سيتولى التأجير، ويجب أن تتضمن هذه الموافقة المسائل التى يجرى التفاوض بشأنها بين صاحب المشروع والمورد أو المقاول. وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون الأحكام المتعلقة بالموافقة والمسائل موضوع التفاوض".

(٢) تنص المادة الرابعة من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ على أنه "يجوز قبل إبرام عقد التأجير التمويلي أن يتفاوض صاحب المشروع مع المورد أو المقاول بناء على موافقة كتابية مسبقة ممن سيتولى التأجير على أن تتناول المفاوضة ما يأتى : ١- مواصفات المال اللازم للمشروع أو طريقة صنعه أو إنشائه. ٢- الوسائل الأخرى التى يتفق طرفا عقد التأجير التمويلي على مفاوضة المورد أو المقاول عليها. ولا تكون نتائج المفاوضة ملزمة لمن سيتولى التأجير إلا فى الحدود التى يوافق عليها ويخطر بها صاحب المشروع والمورد أو المقاول. وفى جميع الأحوال لا يلتزم من يتولى التأجير بأى اتفاقات لاحقة يجريها صاحب المشروع مع المورد أو المقاول".

(٣) انظر : أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلي...، المرجع السابق، ص ١٤٩ وما بعدها.

الانتفاع بالشئ المؤجر"(١). ويترتب على ذلك أن المشرع بمنحه المستأجر حق الرجوع المباشر على المورد أو المقاول قد ساعد على تحقيق قدر من "التوازن بين مصلحة المؤجر والمستأجر في عقد التأجير التمويلي"(٢). لذا نص المشرع المصري في المادة الثالثة عشرة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلي على منح المستأجر دعوى مباشرة تجاه المورد أو المقاول بقولها : "للمستأجر أن يرجع مباشرة على المورد أو المقاول بجميع الدعاوى التي تنشأ للمؤجر عن العقد المبرم بينه وبين المورد أو المقاول، فيما عدا دعوى فسخ العقد، وذلك دون إخلال بحقوق المؤجر في الرجوع على المورد أو المقاول في هذا الشأن".

ويتضح من نص المادة الثالثة عشرة سالفة الذكر أن المشرع منح المستأجر دعوى مباشرة تجاه المورد أو المقاول. ومؤدى ذلك أن للمستأجر المطالبة باسمه بجميع حقوق المؤجر الناشئة عن عقد البيع المبرم بينه وبين المورد أو عقد المقاولة المبرم مع المقاول. "ويعتبر ما قرره المشرع المصري في المادة سالفة الذكر استثناء على قاعدة نسبية آثار العقد"(٣)، لأن المستأجر ليس طرفا في عقد البيع أو عقد المقاولة وإنما أجنبي عن هذا العقد(٤). وبذلك يكون للمشروع المستفيد (المستأجر) الرجوع على المورد أو المقاول بضمان المؤجر الناشئ عن عقد البيع أو عقد المقاولة؛ فيدفع بدفوع المشتري (شركة التأجير التمويلي) في مواجهة البائع "كالمطالبة بإنقاص الثمن لوجود عيب في صناعة المال المؤجر أو لنقص فيه، أو مطالبة المورد أو المقاول بالتنفيذ العيني بإصلاح العيوب الموجودة في المال محل عقد التأجير التمويلي، علاوة على حقه في التعويض في حالة امتناع المورد أو المقاول عن التنفيذ" (٥). إذن يتضح من نص المادة الثالثة عشرة أن للمشروع المستفيد (المستأجر) مباشرة كافة الدعاوى المقررة لشركة التأجير التمويلي (المؤجر) فيما عدا دعوى فسخ عقد البيع أو عقد

---

(١) انظر : عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي...، المرجع السابق، المرجع السابق، رقم ٩٤، ص ١٣٣.
(٢) المرجع السابق، نفس الموضع؛ أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلي...، المرجع السابق، ص ١٤٩ وما بعدها.
(٣) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي...، المرجع السابق، المرجع السابق، رقم ٩٤، ص ١٣٢.
(٤) المرجع السابق، نفس الموضع.
(٥) المرجع السابق، رقم ٩٥، ص ١٣٤.

المقاولة [١]. ولعل الحكمة من استثناء دعوى الفسخ ترجع إلى المحافظة على مصلحة المؤجر [٢]، "لأن الفسخ يترتب عليه عودة المتعاقدين إلى الحالة التى كانا عليها قبل التعاقد واسترداد البائع للشئ المبيع إعمالا للأثر الرجعى للفسخ" [٣]. وبذلك يتفق القانون المصرى مع القانون الفرنسى؛ إذ إن شركات التأجير التمويلى تحرص على إدارج شرط فى عقد التأجير التمويلى بموجبه لا يجوز للمستأجر استعمال دعوى الفسخ [٤].

وجدير بالذكر أن الدعوى المباشرة لا تستعمل فى مجال التأجير التمويلى اللاحق؛ لاختفاء دور المورد أو المقاول؛ إذ تجتمع فى المشروع المستفيد صفة البائع والمستأجر، إذ إنه بصفته بائعا يكون ملتزما بالضمان فى مواجهة شركة التأجير التمويلى بوصفها المشترى، وبالتالى لا يرجع بالضمان على نفسه [٥].

كما يتضح من نص المادة الثالثة عشرة سالفة الذكر أن الرجوع المباشر للمستأجر على المورد أو المقاول بالدعاوى الناشئة للمؤجر قبل أى منهما عن عقد البيع أو المقاولة لا يمنع المؤجر من الرجوع عليهما بهذه الدعاوى طبقاً لما نصت عليه المادة الثالثة عشرة سالفة الذكر بقولها "..... وذلك دون إخلال بحقوق المؤجر فى الرجوع على المورد أو المقاول فى

---

(١) "لا تقبل دعوى فسخ عقد البيع المرفوعة من المستأجر M. Moeglin متى لم يكن هناك وكالة صريحة بذلك من قبل شركة التأجير التمويلى المالكة للمال المؤجر، ومتى ثبت أنه لا يوجد أى عيب ينقص من حق للمستأجر فى الانتفاع بالمال المؤجر، وتكون محكمة الاستئناف قد التزمت صحيح القانون إن هى حكمت بعدم الاحتجاج بهذا الفسخ على شركة التأجير التمويلى وقضائها بعدم إيجابه المستأجر لطلبه فسخ عقد التأجير التمويلى" انظر:
Cass. Com. 19 mai 1992, R. des Huissiers et de justice, op. cit., n° 93-612. Ayant retenu que la demande en résolution de la vente du matériel litigieux avait été formée par M. Moeglin hors de tout mandat de l'établissement financier propriétaire du bien loué, des lors qu'aucun vice ou trouble de jouissance affectant l'utilisation de ce bien n'était invoqué, la cour d'appel en a, à bon droit, déduit que la résolution de la vente était inopposable à la société Loveco, et qu'il n'y avait pas lieu de prononcer la résiliation du bail.

(٢) انظر : مضبطة مجلس الشعب، جلسة ٢٨ مايو لسنة ١٩٩٥، ص ٢٦.

(٣) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، المرجع السابق، رقم ٩٤، ص ١٣٥.

(٤) انظر : المرجع السابق، المرجع السابق، رقم ٩٦، ص ١٣٥. وكذلك :
P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op. cit., p. 19.

(٥) راجع ما سبق بخصوص التأجير التمويلى اللاحق، رقم ٧٦ وما بعده، ص ٩٠ وما بعدها.

هذا الشأن"، وذلك لأن "رجوع المستأجر قد لا يستغرق كل حقوق المؤجر المقررة لـه فـى مواجهتـهما. إلا أن ذلك لا يعنـى إلـزام المـورد أو المقـاول بالضمان مرتين فى مواجهة المستأجر وفـى مواجهـة المؤجـر" [١]، وذلك لأن الشخص لا يحاسب على نفس الواقعة مرتين.

٣٥٥- وفى القانون الفرنسى؛ فقد اختلف موقف الدوائر المدنية لمحكمة النقض الفرنسية عن موقف الدوائر التجارية "من أثر إعمال دعوى فسخ عقد البيع ورد المبيع على استمرار عقد التـأجير التمويلـى فـى ترتيب آثاره" [٢]، فذهبت الدوائر المدنية إلى أن فسخ عقد البيـع يـؤدى بـالضرورة إلى فسخ عقد التأجير التمويلى لما بين العقدين من ارتباط [٣]، بينمـا ذهبـت الدوائـر التجاريـة لمحكمـة النقـض الفرنسـية "إلـى أن العقديـن مسـتقلان، وذهبت إلى عدم تطبيق نظرية مخاطر العقد علاوة على إعمال شرط إعفاء الشركة المؤجرة من الالـتزام بالضمـان، ممـا لا يسـمح للمشـروع المسـتفيد بطلب فسخ عقد التأجير التمويلى" [٤].

وقد جـرى القضـاء فـى فرنسـا علـى قبول شـرط شـركة التـأجير التمويلى فى عدم الرجوع عليـها بالضمـان متـى سـمح للمسـتأجر بـالرجوع المباشـر علـى المـورد أو المقـاول بموجـب شـرط مـدرج فـى عقـد التـأجير التمويلى يضمن له ذلك [٥]، ولكن ثار الخلاف حول تكييف هذا الشرط بين

---

(١) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلـى...، المرجـع السـابق، رقـم ٩٦، ص ١٣٥.

(٢) هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتـأجير التمويلـى...، المرجـع السـابق، رقـم ٣١٩، ص ٣١٨ وما بعدها.

(3) Cass. Civ. 1er Ch. 11 avril 1995, R. des Huissiers et de justice, op. cit., n°95-1384; Cass. Com 26 oct. 1993, R..des Huissiers et de justice, op. cit., n° 94-605.

(4) Cass. Com. 15 mars 1983, JCP. 1983, II, 20115, note BEY ; Cass. Com. 15 janv. 1985, D. 1986, somm., p. 323.
مشار إليهم فى هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلـى...، المرجـع السابق، هامش رقم ٢، ص ٣١٩. وكذلك راجـع نفس المرجـع، رقـم ٣١٩، ص ٣١٩ وما بعدها.

(5) "Elle est cependant admise par la jurisprudence : le crédit-bailleur peut se retirer (en privant le preneur de ses recours contre lui), mais à condition. en contrepartie, d'organiser le recours du locataire contre le fournisseur" P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op. cit., p. 19.

ما إذا كان نوعا من الحلول، أو الإنابـة، أو حوالـة الحـق[١]، وهذه الأنظمـة الثلاثـة مـهجورة من قبـل شـركات التـأجير التمويلـى لأنـها لا تتناسـب مـع الطبيعة الخاصة لهذا العقد، والاشتراط لمصلحة الغير، والوكالة[٢]، وهـذان النظامان الأخيران تفضلهما شركة التأجير التمويلى. فطبقا لنظام الاشـتراط لمصلحة الغـير؛ يشـترط المؤجـر علـى البـائع أن يعطـى للمسـتأجر كـل مـا يعطيه المركز القانونى للمشترى، ويترتب على ذلك عـدة نتـائج : أولا، لمـا كان المستأجر يأخذ المركز القـانونى للمشـترى (شـركة التـأجير التمويلـى) فبالتـالى يسـتطيع أن يدفـع بكـل الدفـوع المتاحـة للمشـترى (شـركة التـأجير التمويلى) فى مواجهة البائع أو المورد. ثانيا، للمستأجر أن يسـتعمل دعـوى الضمان ودعوى عدم التعرض فى مواجهة البائع وكذلك فى مواجهة الغير المستفيد ولكنه ليس له حق مباشرة دعوى فسخ عقد البيع[٣].

٣٥٦- وطبقا لنظام الوكالة؛ فـإن المؤجـر يعطـى للمسـتأجر وكالـة عامة فى مواجهة البائع لحسن تنفيذ عقد البيع، وكذلـك مباشـرة كـل الدفـوع التى يتطلبها هذا التنفيذ. وحيث إنه يتصـرف بوصفـه وكيـلا فبالتـالى يمكنـه مباشرة دعوى فسخ عقد البيع. ولكن مخاطر فكرة الوكالة أنه يـترك فـى يـد المستأجر مصير عقد البيع مما قد يعرض شـركة التـأجير التمويلـى لبعـض المخاطر (كاسترداد البائع للشئ المبيـع فـى حالـة فسخ العقد إعمـالا للأثـر

---

(1) "Mais la portée de la stipulation contractuelle est directement fonction de la technique choisie (encore faute-il rappeler que la clause doit avoir été connue et acceptée). En effet, quel fondement juridique assigner à l'action offerte au locataire? La pratique a fait appel à plusieurs techniques, dont certaine furent généralement abandonnées car non appropriées à la situation (subrogation) ou sujettes à difficultés (délégation, cession de créance). Ibid.

(2) Ibid.

(3) "La stipulation pour autrui. Par ce mécanisme, le crédit-bailleur stipule de son vendeur qu'il fera profiter le locataire des garanties qui sont offertes à l'acheteur. Conséquences : Puisque le locataire tient son droit de l'acheteur (la société de crédit-bail), il peut se voir opposer par le vendeur les exceptions que ce dernier pouvait invoquer contre l'acheteur. Tiers bénéficiaire, le locataire peut agir en garantie ou en exécution forcée de la vente contre le vendeur (le promettant), mais il ne peut pas remettre en cause le contrat d'où l'obligation à cette prestation est née. L'utilisateur ne peut donc pad agir en résolution de la vente, à l'égard de laquelle il est un tiers. Cette restriction explique le recours parfois à une autre technique." P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op. cit., p. 19.

الرجعى للفسخ). وتخضع التزامات الوكيل هنا للقواعد العامة للوكالة إلا حالة العزل من الوكالة يشترط أن يصدر منه خطأ جسيم، وإن كانت العادة تجرى على أنه يشترط فى عقد التأجير التمويلى شرط مؤداه أن يقع التزام بالإعلام على عاتق الوكيل فى مواجهة موكله قبل كل دعوى مباشرة يباشرها تجاه البائع بحسبان أن الشركة المؤجرة قد ترى أن من مصلحتها مباشرة الدعوى بنفسها فى مواجهة البائع [١].

**الخلاصة :**

٣٥٧- يتضح مما سبق أنه يحسب للمشرع المصرى إجازته للمشروع المستفيد (المستأجر) حق الرجوع المباشر على البائع أو المورد، لأنه بهذا النص قد حسم المشاكل والخلافات التى ثارت فى القانون الفرنسى حول طبيعة الشرط المدرج فى عقود التأجير التمويلى والذى بمقتضاه تخول شركة التأجير التمويلى (المؤجر) المستأجر حق الرجوع على المورد أو المقاول بالدعاوى التى تنشأ لشركة التأجير التمويلى (المؤجر) عن عقد البيع أو عقد المقاولة؛ إذ ثار الخلاف فى القانون الفرنسى حول تكييف هذا الشرط بين ما إذا كان نوعا من حوالة الحق، أو الحلول، أو الإنابة، أو الاشتراط لمصلحة الغير، أو الوكالة [٢].

---

(1) "La mandat d'ester. Dans cette hypothèse, le crédit-bailleur donne au locataire un mandat général d'intervenir auprès du vendeur cette fin tous recours utiles. Dès lors, même s'il agit au nom de son mandant, le locataire ne se heurte plus au refus du droit de réclamer la résolution de la vente. Risque pour les crédit-bailleurs : c'est en partie laisser entre les mains du locataire le sort de la vente. Un tel mandat peut donc être de nature à porter atteinte à leurs intérêts (action intempestive...), d'autant plus que la résolution de la vente a pour répercussion normale la mise à néant du contrat de crédit-bail lui-même (souvent décidée pour absence de cause). Bien entendu, un mandat est révocable ad nutum. Mais, en l'espèce, il est d'intérêt commun. Aussi la révocation n'est pas possible, hormis pour faute grave. La pratique prend alors la précaution d'insérer une clause réservant cette latitude, généralement accompagnée d'une obligation d'informer le crédit-bailleur, mandat, avant toute action, de dernier pourra alors prendre lui-même la direction du recours." P.-M. Du Chambon et M. ALTER, Initiation aux techniques contractuelles récentes, op. cit., p. 20.

(٢) انظر : على سيد قاسم، الجوانب القانونية...، المرجع السابق، رقم ١١٨ وما بعده، ص ١٢٨ وما بعدها؛ هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى...، المرجع السابق، رقم ٣٢٩ وما بعده، ص ٣٣١ وما بعدها.

MARIO GIOVANOLI, Le crédit-bail "leasing" en Europe, op. cit.,.

## المبحث الثالث

## أثر فسخ العقد المبرم بين المؤجر وبين المورد أو المقاول بالنسبة للمستأجر

**تمهيد :**

٣٥٨- يعد عقد التأجير التمويلي من الناحية القانونية عقداً ثنائي الأطراف يتمثل طرفاه في شركة التأجير التمويلي (المؤجر) والمشروع المستفيد (المستأجر)[١]. ولكن من الناحية الواقعية قد يشهد تنفيذ هذا العقد تدخل طرف ثالث هو المورد أو المقاول[٢]. إلا أن المشرع المصري لم يجعل لوجود المورد ضرورة حتمية لوجود عقد التأجير التمويلي طبقاً لما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة الثانية من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ بقولها : "يعد تأجيراً تمويلياً ١- كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى مستأجر منقولات مملوكة له أو تلقاها من المورد استناداً إلى عقد من العقود، ويكون التأجير مقابل قيمة إيجارية يتفق عليها المؤجر مع المستأجر"، كما لم يجعل لوجود المقاول ضرورة حتمية لوجود عقد التأجير التمويلي طبقاً لما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة الثانية من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ والتي عُدلت بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ بقولها: "يعد تأجيراً تمويلياً ٢- كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى المستأجر عقارات أو منشآت مملوكة للمؤجر أو يقيمها على نفقته بقصد تأجيرها للمستأجر، وذلك بالشروط والأوضاع والمواصفات والقيمة الإيجارية التي يحددها العقد"، عكس موقف المشرع الفرنسي الذي نص في الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ٦٦-٤٥٥ لسنة ١٩٦٦ الخاص بتنظيم عقد التأجير التمويلي على اشتراط سبق شراء معدات الإنتاج أو أدوات العمل لأجل تأجيرها (بالنسبة للتأجير التمويلي للمنقولات)، أي جعل وجود المورد ضرورة لنكون بصدد عقد تأجير تمويلي، ونص في الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٦٦-٤٥٥ لسنة ١٩٦٦ على سبق شراء

---

(١) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي...، المرجع السابق، رقم ١٥٢، ص ٢٠٤؛ فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلي، المرجع السابق، ص ٩٦.

(٢) حول الطابع الثلاثي لعقد التأجير التمويلي راجع ما سبق، رقم ١٤٤ وما بعدها، ص ١٧٦ وما بعدها.

العقارات أو بنائها لحساب المشروع المستفيد (بالنسبة للتأجير التمويلى العقارى)[١].

ويتضح مما سبق أن وجود المورد أو المقاول ليس ضرورة لوجود عقد التأجير التمويلى فى القانون المصرى، لذا المفروض هو انفصال العقدين عن بعضهما : عقد التأجير التمويلى المبرم بين شركة التأجير التمويلى (المؤجر) والمشروع المستفيد (المستأجر)، وعقد البيع أو المقاولة المبرم بين شركة التأجير والمورد أو المقاول. إلا أن المشرع لم يغفل وجودهما فى عملية التمويل[٢]، نظراً لأنه من حيث الواقع تفوض شركة التأجير التمويلى (المؤجر) المشروع المستفيد (المستأجر) فى اختيار المال المؤجر والتفاوض مع المورد أو المقاول بشأنه[٣] بل واستلامه وتحرير محضر بالاستلام يوقع عليه هو والمورد أو المقاول ويثبت فيه أن هذا المال مطابق للمواصفات المتفق عليها. لذا يسبق إبرام عقد التأجير التمويلى إبرام عقد البيع أو المقاولة. ورغم استقلال هذين العقدين عن عقد التأجير التمويلى إلا أن بطلان أو فسخ أى عقد منهما يؤثر على وجود عقد التأجير التمويلى وبالتالى على المستأجر، لأن الفسخ أو البطلان له أثر رجعى يترتب عليه عودة الحال إلى ما كان عليه قبل التعاقد بعودة الشئ محل عقد التأجير التمويلى إلى البائع[٤]. لذا سنعرض فيما يلى لأثر زوال العقد المبرم بين المؤجر وبين المورد أو المقاول على العلاقة بين المؤجر (شركة التأجير التمويلى) والمستأجر (المشروع المستفيد) على النحو التالى:

**عدم تأثر عقد التأجير التمويلى المبرم بين المؤجر (شركة التأجير التمويلى) والمستأجر (المشروع المستفيد) ببطلان أو فسخ عقد البيع أو المقاولة المبرم بين المؤجر والمورد أو المقاول:**

---

(١) حول اشتراط القانون الفرنسى سبق شراء المال المؤجر لأجل تأجيره لكى نكون بصدد عقد تأجير تمويلى سواء بالنسبة للمنقولات أو العقارات راجع ما سبق رقم ٥٨، ص ٤٤ وما بعدها، ورقم ٤٥، ص ٤٧.

(٢) انظر : أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ١٤٧ وما بعدها.

(٣) حول المفاوضات بين المورد أو المقاول والمستأجر راجع ما سبق، رقم ١٠٧، ص ٧٦ وما بعدها؛ أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ١٤٩ وما بعدها.

(٤) انظر : عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلى، المرجع السابق، رقم ١٥٢ ، ص ٢٠٥.

٣٥٩- نصت الفقرة الأولى من المادة الثانية والعشرين من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلي على أنه: "لا يترتب على الحكم ببطلان أو بفسخ العقد المبرم بين المورد أو المقاول وبين المؤجر أثر على العقود المبرمة بين المؤجر والمستأجر....".

ويتضح من نص تلك الفقرة سالفة الذكر انفصال العقدين عن بعضهما، بمعنى أن المشرع لم يرتب على فسخ العقد المبرم بين المورد أو المقاول والمؤجر أو الحكم ببطلانه أثراً على عقد التأجير التمويلي المبرم بين المؤجر والمستأجر. وبذلك يكون المشرع المصرى قد خرج بهذا النص على القواعد العامة التى تقضى بعودة المتعاقدين إلى الحالة التى كانا عليها قبل التعاقد فى حالة الحكم بالفسخ أو البطلان إعمالاً للأثر الرجعى[١]. وبذلك يكون المشرع المصرى قد حسم كثيراً من الخلافات التى ثارت فى القانون الفرنسى حول أثر زوال عقد البيع أو المقاولة على عقد التأجير التمويلي وانتهى القانون الفرنسى إلى أن فسخ عقد البيع يؤدى بالضرورة إلى فسخ عقد التأجير التمويلي[٢].

**الدعوى المباشرة للمورد أو المقاول قبل المستأجر[٣] :**

٣٦٠- نصت الفقرة الأولى من المادة الثانية والعشرين من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلي على أنه: "يجوز للمورد أو المقاول أن يرجع مباشرة على المستأجر بما له من حقوق قبل المؤجر

---

(١) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي...، المرجع السابق، رقم ١٥٣، ص ٢٠٦.

(٢) انظر: المرجع السابق، رقم ١٥٣، ص ٢٠٦ وما بعدها؛ وراجع كذلك هذا الحكم : "فسخ عقد البيع يؤدى بالضرورة إلى فسخ عقد التأجير التمويلي، مما مؤداه نقض الحكم الذى فى أعقاب فسخه لم يقض ببطلان الاتفاق الخاص بعقد التأجير التمويلي، ولم يلزم المؤجر برد المبالغ التى أخذها من المستأجر على سبيل الأجرة"

"Cass. Civ. 1-11 avril 1995, R. des Huissiers, op. cit., n°95-1384 :La résolution de la vente entraîne la résiliation du contrat de crédit-bail. Il s'ensuit qu'encourt de cassation l'arrêt qui, après avoir prononcé la résolution de la vente, dit nulle et de nul effet la convention de crédit-bail et condamne le crédit-bailleur à rembourser au locataire les sommes versées au titre de loyers."; Cass. Com. 26 oct. 1993, R. des Huissiers, op. cit., n°94-605.

(٣) انظر : أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلي، ص ١٥٣؛ عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي...، المرجع السابق، رقم ١٥٥، ص ٢٠٩ وما بعدها.

تكون ناشئة عن الحكم ببطلان أو بفسخ عقده معه، بما لا يجاوز التزامات المستاجر قبل الموجر".

ويتضح من نص تلك الفقرة أن المشرع أعطى المورد أو المقاول حق الرجوع المباشر على المستأجر بما له من حقوق تجاه المؤجر كالتعويض المقرر له عن فسخ أو بطلان العقد (عقد البيع أو عقد المقاولة)، لأن المشرع حصر حق المقاول أو المورد فى الرجوع المباشر على المستأجر فى الحقوق الناشئة لأى منهما بسبب بطلان العقد (عقد البيع أو المقاولة) أو فسخه. ومؤدى ذلك أن يكون الرجوع عن الحقوق الناشئة عن هذين العقدين وليس عن عقد التأجير التمويلى، وأن يكون فى حدود التزامات المستأجر تجاه المؤجر[1].

## خلاصة الباب الثالث

٣٦١- تناولنا فى هذا الباب انقضاء عقد التأجير التمويلى. وقد تبين لنا أن عقد التأجير التمويلى لا يشذ فيما يتعلق بأسباب انقضائه عما تقرره القواعد العامة. لذا ينقضى هذا العقد نهايته الطبيعية بنهاية المدة المعقود لها، مع عدم سريان أحكام الامتداد القانونى لعقد الإيجار. وأهم ما يتبين لنا فى هذه الجزئية هو أن عقد التأجير التمويلى يتميز عند هذه النهاية بوجود الخيار الثلاثى الذى يتميز به هذا العقد عن عقود أخرى قد تتشابه معه. وقد ينتهى عقد التأجير التمويلى نهاية غير طبيعية؛ إذا ألم به عارض يؤدى إلى انتهائه قبل مدته فيحل ما نسميه فسخا للعقد. وفى هذه الحالة نميز بين ما يسمى بالفسخ القانونى وهو إعمال الشرط الصريح الفاسخ الذى يتضمنه عقد التأجير التمويلى، والذى يتم فى حالتين إما إخلال المستفيد بأحد التزاماته العقدية، أو إذا وجدت مخاطر تنم عن إعساره وعجزه عن الوفاء بالتزاماته المالية الناشئة عن العقد. وغالبا ما تتضمن عقود التأجير التمويلى لمواجهة هذه الحالة شرطا جزائيا يكون بمثابة التعويض عن الفسخ. وهنا قد أثير التساؤل حول دور القاضى فى مواجهة هذا النوع من الشروط الجزائية على التفصيل الذى عرضنا له فى حينه.

٣٦٢- وقد ذكر القانون المصرى عدة حالات للفسخ تضمنتها المادة التاسعة عشرة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير

---

(١) انظر : هانى محمد دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى، رقم ٣٤١، ص ٣٤٦ _ ٣٤٧.

التمويلى والتى عُدلت بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ تتلخص فى عدم الوفاء بالأجرة فى مواعيدها، أو إشهار إفلاس المستأجر أو اعلان إعساره، او تصفية هذا الأخير إذا كان شخصاً اعتبارياً، أو وفاة المستأجر أو الشريك المتضامن فى شركة الأشخاص المستأجرة. أما بخصوص الفسخ بقوة القانون فهو إعمال للقواعد العامة للمسئولية العقدية المنصوص عليها فى الفقرة الأولى من المادة ٥٦٩ من التقنين المدنى التى ترتب الفسخ كأثر لهلاك المال المؤجر إذا كان هذا الهلاك كلياً، ونظراً لخصوصية هذا العقد باعتباره عقداً ثلاثى الأطراف فى الغالب من الحالات بدخول طرف ثالث هو المورد أو المقاول، فكان لابد من التقرير بعدم تأثر الرابطة العقدية القائمة بين المؤجر والمستأجر بما قد يعترى الرابطة العقدية بين المورد أو المقاول من عوارض قد تؤدى إلى الفسخ أو بطلان هذه الرابطة الأخيرة طبقاً للفقرة الأولى من المادة الثانية والعشرين من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥.

## خلاصة القسم الثانى

٣٦٣- بعد بحثنا لهذا القسم الذى تناولنا فيه موضوعين وهما : أركان عقد التأجير التمويلى وآثاره، توصلنا إلى النتائج التالية :

**أولاً :** عقد التأجير التمويلى ينعقد بتوافر الأركان الموضوعية العامة للعقود، علاوة على توافر الشروط الشكلية التى نص عليها القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ لصحته.

**ثانياً : أجاز المشرع المصرى للمستأجر حق الرجوع المباشر على المورد أو المقاول بنص صريح فى المادة الثالثة عشرة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المنظم لعقد التأجير التمويلى، عكس المشرع الفرنسى الذى اختلف فى ظله فى أساس رجوع المستأجر على المورد أو المقاول بين ما إذا كان نوعاً من الحلول أو الاشتراط لمصلحة الغير ...الخ.**

## الخاتمة

٣٦٤- عقد التأجير التمويلي من العقود التي ظهرت في الأونة الأخيرة، ويلعب دوراً كبيراً في تمويل الاستثمارات الإنتاجية ومساعدة المشروعات على استخدام أحدث تقنيات العصر لزيادة الإنتاج ورفع جودة المنتج وقدرته على المنافسة خاصة بعد تطبيق اتفاقية الجات. ومن خلال هذا البحث الذي خصصناه لدراسة النظام القانوني لعقد التأجير التمويلي في القانون المصري مع مقارنته بالقانون الفرنسي باعتباره من القوانين اللاتينية التي ينتمي إليها قانوننا المصري، فقد عرضنا له من خلال قسمين، القسم الأول في هذا البحث تناول مفهوم التأجير التمويلي وطبيعته القانونية وذلك من خلال بيان ماهية عقد التأجير التمويلي، وتعريف عقد التأجير التمويلي في القانون المقارن وأنواعه، وصوره، وخصائصه والطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويلي وذلك بعرض التأجير التمويلي وما يتميز به من خصوصية عن العقود الأخرى التي تتشابه به، والنتائج المترتبة على الطبيعة القانونية الخاصة له. وفي القسم الثاني لهذا البحث عرضنا للنظام القانوني لعقد التأجير التمويلي من خلال بيان الأركان الموضوعية لعقد التأجير التمويلي وشروط صحته، وتناولنا آثار عقد التأجير التمويلي من حيث حقوق والتزامات المؤجر والمستأجر، والتنازل عن عقد التأجير التمويلي، وانتهاء عقد التأجير التمويلي، ونماذج لعقود التأجير التمويلي. ومن دراستنا هذه نستطيع أن نستخلص النتائج الآتية :

**أولا : التأجير التمويلي وسيلة لتمويل الاستثمارات الإنتاجية عن طريق الحصول على ما تحتاج إليه من معدات إنتاجية حديثة أو أصول عقارية دون أن تضطر إلى دفع ثمنها في الحال أي أنه بديل عن الشراء؛ فهو يسمح ليس فقط بتمويل استثمارات جديدة وإنما يسمح كذلك بتحريك رؤوس الأموال المستثمرة من قبل، فهو يمثل في الواقع أنماطا وأشكالا متنوعة قد نمت وتطورت من أجل أن تغطي احتياجات المشروعات المتنوعة.**

**ثانيا : تمر عملية التأجير التمويلي عادة في هيكل ثلاثي المراحل أولاهما، وجود استثمارات في يد مؤجر يطلق عليه المؤجر الممول، وثانيهما، اكتساب حيازة هذا المال من قبل مشروع آخر هو المستأجر، وثالثهما، عملية استغلال زمني لهذا المال مع احتمالية إبقاء هذا المال بصفة**

نهائية في يد المشروع المستفيد على سبيل الملكية فى حالة استعمال خيار الشراء.

**ثالثا :** عقد التأجير التمويلي عقد ذو طبيعة خاصة، ومن أوجه هذه الخصوصية الخيارات الثلاثة التى يتمتع بها المشروع المستفيد (المستأجر) في نهاية مدة العقد، وهى شراء الأصل المؤجر بموجب وعد منفرد بالبيع من قبل شركة التأجير التمويلي بثمن يراعى فى تقديره سلسلة المدفوعات النقدية (الأجرة) التى أداها للمؤجر طوال مدة العقد، أو تجديد العقد لمدة أخرى بقيمة إيجارية أقل من سابقتها، أو رد المال المؤجر. ويتفق القانون المصرى مع القانونين الفرنسى والبلجيكى فى منح المستأجر خيار الشراء.

**رابعا :** يتمتع المؤجر بضمان فعال لاسترداده رأسماله المستثمر فى عملية التمويل وهو حق الملكية؛ إذ يظل المؤجر محتفظا بملكيته للأصول المؤجرة طوال مدة عقد كضمان ضد مخاطر إعسار المشروع المستفيد أو إفلاسه.

**خامسا :** يساعد التأجير التمويلى على تنفيذ سياسة الإصلاح الاقتصادى والخصخصة التى تتبعها الحكومة المصرية. علاوة على أنه يتناسب مع ظروف السوق المصرية التى تتميز بتوافر الكوادر والخبرات البشرية مع تضاؤل الموارد المالية الذاتية لها وذلك بتوفير ما يعادل ١٠٠% للأصول الرأسمالية التى يحتاجها ذو الخبرة لتشغيلها [١] بالإضافة إلى العديد من المزايا الأخرى التى سبق عرضها [٢].

**سادسا :** اتفق المشرع المصرى مع المشرع الفرنسى فى قصر التأجير التمويلى على الأغراض الإنتاجية واستبعاد التأجير لأغراض استهلاكية من نطاق التأجير التمويلى.

**سابعا :** عقد التأجير التمويلي عقد محدد المدة لا يجوز إلغائه قبل انقضاء مدته إلا باتفاق الطرفين، حتى تسمح بتغطية ثمن شراء الأصل المؤجر وهامش الربح والفوائد والمصاريف. كما أن الأجرة فى عقد

---

(١) محمود محمد فهمى وآخرين، التأجير التمويلى...، المرجع السابق، ص ٢٠ وما بعدها.

(٢) حول مزايا التأجير التمويلى راجع ما سبق، رقم ٢٨ وما بعده، ص ١٨ وما بعدها.

التأجير التمويلي تكون مرتفعة نسبيا عن الأجرة في عقد الإيجار العادي نظرا لأنها لا تمثل مقابل الانتفاع فقط وإنما يدخل في تقديرها ثمن الشراء وهامش الربح والفوائد والمصاريف. كما أنه يجب توافر أهلية التصرف في المستأجر عكس عقد الإيجار العادي الذي يكتفي بوجود أهلية الإدارة كما عرضنا بالتفصيل.

**ثامنا :** لم يفرق المشرع المصري بين إشهار عقود التأجير التمويلي للمنقولات وعقود التأجير التمويلي للعقارات، حيث أخضعها جميعا لإجراءات قيد موحدة، وذلك عكس المشرع الفرنسي الذي أخضع عقود التأجير التمويلي للعقارات لإجراءات تختلف عن عقود المنقولات. وكان يجب على المشرع المصري إنشاء سجل للمنقولات محل عقد الإيجار التمويلي بحيث يتم التأشير فيه بكل تصرف يطرأ عليه كالعقارات، لضمان حماية الغير من الوضع الظاهر؛ إذ يمكن للغير الإطلاع على هذا السجل لمعرفة كل ما يتعلق بالمنقول محل عقد الإيجار التمويلي. أسوة بسجل الطائرات الذي يقيد فيه كل تصرف يتم على الطائرة بحيث يمكن للغير من الإطلاع على هذا السجل معرفة كل ما يتعلق بالطائرة.

**تاسعا :** استغلال شركات التأجير التمويلي للطابع المكمل التي تتسم به بعض أحكام القانون وإدراجها الشروط التي تحمي مصالحها كشرط الإعفاء من الضمان والالتزام بالصيانة، وتحمل تبعة التلف الناتج عن حادث فجائي أو قوة قاهرة وكذلك الرسوم الإدارية وأقساط التأمين، ويلتزم كذلك بالامتناع عن استعمال المال المؤجر في غير الغرض المخصص له أو تعديل مكان وضعه دون رضاء المؤجر كما عرضنا في هذا البحث.

**عاشرا :** بالنسبة للمشروعات العاملة في مجال التأجير التمويلي؛ عدل المشرع المصري البند الثالث من المادة الأولى من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ الخاص بتنظيم عقد التأجير التمويلي بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ الخاص بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥وبهذا التعديل اتفق المشرع المصري مع المشرع الفرنسي فيما يتعلق بالشركات العاملة في مجال التأجير التمويلي؛ إذ قصرها على شركات الأموال التي لا يقل رأسمالها عن نصف مليون جنيه كما عرضنا في بحثنا هذا، كما أجاز للبنوك ممارسة نشاط التأجير التمويلي بشرط الحصول على ترخيص بذلك من مجلس إدارة البنك المركزي المصري. وبذلك تفادى المشرع الانتقادات

التى وجهت له قبل التعديل حيث كان يجيز للأشخاص الطبيعيين ممارسه نشاط التأجير التمويلى بجانب الأشخاص الاعتباريين وكان ذلك محل نقد شديد لخطورته على الاقتصاد القومى.

**حادى عشر :** يحسب للمشرع المصرى إجازته للمشروع المستفيد (المستأجر) حق الرجوع المباشر على البائع أو المورد، لأنه بهذا النص قد حسم الخلافات التى ثارت فى القانون الفرنسى حول طبيعة الشرط المدرج فى عقود التأجير التمويلى والذى بمقتضاه تمنح شركة التأجير التمويلى (المؤجر) المستأجر حق الرجوع على المورد أو المقاول بالدعاوى التى تنشأ لشركة التأجير التمويلى (المؤجر) عن عقد البيع أو عقد المقاولة؛ بين ما إذا كان نوعا من الحلول، أو الإنابة، أو الاشتراط لمصلحة الغير، أو الوكالة.

**ثانى عشر : يحسب للمشرع المصرى تنظيمه لعقد التأجير التمويلى باعتباره عقدا ذا طبيعة خاصة ونظم أحكامه على هذا الأساس. وبذلك يكون قد تجنب الدخول فى خلاف حول تلك الطبيعة كما حدث فى القانون الفرنسى.**

**التوصيات :**

١- إنشاء سجل للمنقولات محل عقد الإيجار التمويلى بحيث يتم التأشير فيه بكل تصرف يطرأ عليه كالعقارات، لضمان حماية الغير من الوضع الظاهر؛ إذ يمكن للغير الإطلاع على هذا السجل لمعرفة كل ما يتعلق بالمنقول محل عقد الإيجار التمويلى.

٢- **يجب خضوع الشركات التى تعمل فى مجال التأجير التمويلى لرقابة البنك المركزى المصرى أو الهيئة العامة لسوق المال، وإذا تضمن الموضوع نشاطا تأمينيا يجب خضوعه لرقابة الهيئة المصرية للرقابة على التأمين.**

٣- **يجب إنشاء اتحاد لشركات التأجير التمويلى فى مصر للمساعدة فى تسويق هذا النشاط.**

٤- **يجب إعداد كتب دورية للمتعاملين فى نشاط التأجير التمويلى تشتمل على كافة التعليمات حسب آخر ما وصلت إليه القواعد والمعلومات والدراسات. بالإضافة إلى دليل إرشادى لهم مشتمل على قدر كاف**

من المعلومات عن الموجرين التمويليين ونوعية الأموال المؤجرة لديهم لتكون تحت اعين من يرغب الاستثمار فى هذا المجال.

٥- يجب الإعلام عن هذا القانون بطريقة جيدة لجذب العملاء وخاصة أن العملاء قد يكونون فئة معينة محدودة الثقافة كالمقاولين وأصحاب الصناعات. فنشر القوانين يكون فى الجريدة الرسمية، ولا يطلع عليها إلا شريحة معينة من المتخصصين والباحثين أو القائمين على تنفيذ هذه القوانين (١). لذا يلعب الإعلام دورا هاما فى توضيح مزايا هذا القانون سواء بالنسبة لفئة المستأجرين أو المؤجرين أو الاقتصاد القومى. ويجب أن يتم الإعلام بطريقة سهلة ومبسطة حتى تصل إلى كل فئات المجتمع بكل طبقاته العقلية والفكرية من خلال ما تعقده جمعيات رجال الأعمال واتحاد الصناعات وغيرها من الجهات الرسمية وغير الرسمية من ندوات حول هذا القانون.

**وأخيرا :** **نشير إلى أنه توجد بمصلحة الشركات (الجهة المختصة بتنفيذ عقود التأجير التمويلى) قاعدة للبيانات والمعلومات مميكنة بالحاسب الآلى يوجد بها برنامج متكامل للتأجير التمويلى وقد حصلت منها على بيان إحصائى بالشركات العاملة فى مجال التأجير التمويلى مرفق بالرسالة فى الملحق. ويجب عمل دورات تدريبية للقائمين على تنفيذ هذا القانون على وسائل الاتصال الحديثة كالكمبيوتر والإنترنت للاتصال بالشبكات العالمية ومعرفة المعلومات الخاصة بالمجالات والسلع التى يحتاجها السوق المصرى وتوجيه الاستثمار وتشجيعه على العمل فيها.**

**نسأل الله تبارك وتعالى أن يكتب لهذه العمل القبول وحسن التوفيق والله من وراء القصد وهو يهدى السبيل.**

---

(١) عصام الدين القصبى. ترسانة ام خرانة تشريعية. مقالة غير منشورة. ص ٧

# ملحق الرسالة

## النصوص القانونية ونماذج مصلحة الشركات

قد تضمن هذا الملحق النصوص القانونية لقانون التـأجير التمويلـى رقـم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ وللائحتـه التنفيذيـة رقـم ٨٤٦ لسنة ١٩٩٥، ونــص القانون الفرنسي رقم ٦٦-٤٥٥ لسنة ١٩٦٦، ونموذج عقد التأجير التمويلى الذى أصدرته مصلحة الشركات. وذلك على النحو التالى :

١- قانون التأجير التمويلى رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥.
٢- اللائحة التنفيذية لقانون التأجير التمويلى رقم ٨٤٦ لسنة ١٩٩٥.
٣- القانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ المعدل لبعض أحكام القانون رقـم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ فى شأن التأجير التمويلى.
٤- القانون الفرنسى رقم ٦٦-٤٥٥ لسنة ١٩٦٦.
٥- نموذج عقد التأجير التمويلى الصادر عن مصلحة الشركات.
٦- نموذج طلب قيد أشخاص اعتباريين.
٧- نموذج طلب قيد عقد تأجير تمويلى.
٨- نموذج طلب قيد عقد بيع استناداً على قيد عقد تأجير تمويلى.
٩- محضر استلام المال موضوع عقد التأجير التمويلى.
١٠- إخطار بالتفاوض مع المورد أو المقاول.
١١- إخطار للمستأجر من المؤجر بتنازله عن عقد التأجير التمويلى برقم (    ) بسجل عقود التأجير التمويلى
١٢- إخطار بالتنازل من مستأجر لمستأجر آخر عن عقد التأجير التمويلى المقيد برقم (    ) بسجل عقود التأجير التمويلى.
١٣- طلب تأشير بتعديل بيانات فى سجل عقود التأجير التمويلى

# قانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥م
# فى شأن التأجير التمويلى

## باسم الشعب
## رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه، وقد أصدرناه :

## (الباب الأول)
## أحكام عامة

**مادة ١** - يقصد بالعبارات التالية المعنى المبين قرين كل منها :

الوزير المختص : وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية.

الجهة الإدارية المختصة : وزارة الاقتصاد والتجارة الخارجية.

المؤجر : كل شخص طبيعى أو اعتبارى يباشر عمليات التأجير التمويلى بعد قيده طبقاً لأحكام هذا القانون، ويجوز أن يكون المؤجر بنكاً إذا رخص له فى ذلك مجلس إدارة البنك المركزى بالشروط والأوضاع التى يحددها قرار الترخيص بذلك.

العقد : عقد التأجير التمويلى.

المورد : الطرف الذى يتلقى منه المؤجر مالاً يكون موضوعاً لعقد تأجير تمويلى.

المقاول : الطرف الذى يقوم بتشييد منشآت تكون موضوعاً لعقد تأجير تمويلى.

المال أو الأموال : كل عقار أو منقول مادى أو معنوى يكون موضوعاً لعقد تأجير تمويلى عدا سيارات الركوب والدراجات الآلية.

المستأجر : من يحوز مالاً استناداً إلى عقد تأجير تمويلى.

**مادة ٢** - فى تطبيق أحكام هذا القانون يعد تأجيراً تمويلياً ما يأتى :

١ - كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى مستأجر منقولات مملوكة له أو تلقاها من المورد استناداً إلى عقد من العقود، ويكون التأجير مقابل قيمة إيجارية يتفق عليها المؤجر مع المستأجر.

٢ - كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى المستأجر عقارات أو منشآت يقيمها المؤجر على نفقته بقصد تأجيرها للمستأجر، وذلك بالشروط والمواصفات والقيمة الإيجارية التى يحددها العقد.

٣- كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بتأجير مال إلى المستأجر تأجيرا تمويليا إذا كان هذا المال قد آلت ملكيته إلى المؤجر من المستأجر بموجب عقد يتوقف نفاذه على إبرام عقد التأجير التمويلي.

**مادة ٣** - تعد الجهة الإدارية المختصة سجلاً لقيد المؤجرين، كما تعد سجلاً آخر لقيد عقود التأجير التمويلي التي تبرم أو تنفذ في مصر أو يكون أحد أطرافها مقيما فيها، وعقود البيع التي تتم استناداً إليها. وكذلك أي تعديل لهذه العقود، ويجب أن يتضمن القيد تحديد المال المؤجر وبيان أطراف العقد وصفاتهم بالنسبة لهذا المال ومدة التعاقد والبيانات الواردة في عقد البيع.

وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون أحكام وإجراءات القيد في السجلين المشار إليهما والمستندات والأوراق والبيانات التكميلية الأخرى التي يتطلبها القيد وإجراءات تعديل القيد أو إلغائه.

كما تحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون رسم القيد في سجل المؤجرين بما لا يجاوز ثلاثة آلاف جنيه، ورسم تعديله بما لا يجاوز ألف جنيه وتحدد رسم القيد في سجل العقود بما لا يجاوز خمسين جنيها، كما تحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون رسم طلب صورة من القيد في السجلين المشار إليهما والتعديلات الواردة عليه بما لا يجاوز عشرين جنيها. ويكون لكل شخص طلب صورة من بيانات القيد في السجلين المشار إليهما بعد أداء الرسم المقرر.

**مادة ٤** - يكون للمؤجر حق القيد في سجل المستوردين بالنسبة إلى ما يستورده من أموال بقصد تأجيرها تأجيرا تمويليا، وذلك مع استثنائه من شرط الجنسية المصرية بالنسبة إلى ملكية رأس المال وعضوية مجلس الإدارة الواردة في القوانين المنظمة لسجل المستوردين والشركات، كما يكون للمؤجر المقيد في سجل المؤجرين حق القيد في السجل التجاري.

**مادة ٥** - للمستأجر الحق في اختيار شراء المال المؤجر كله أو بعضه في الموعد وبالثمن المحدد في العقد، على أن يراعى في تحديد الثمن مبالغ الأجرة التي أداها وذلك مع عدم الإخلال بأحكام قانوني تنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضي الفضاء وحظر تملك الأجانب للأراضي الزراعية. وفي حالة عدم اختياره شراء المال المؤجر يكون له

إما رده إلى المؤجر أو تجديد العقد وذلك بالشروط التى يتفق عليها الطرفان.

وفى جميع الأحوال لا يتجدد العقد تجديدا ضمنيا ولا يمتد، سواء تم التنبيه على المستأجر بانتهاء مدة العقد أو لم يتم ذلك.

**مادة ٦** - مع عدم الإخلال بما يكون للدولة من حقوق فإنه اعتبارا من تاريخ القيد لا يجوز للمستأجر أو الغير الاحتجاج على المؤجر بأى حق يتعارض مع بيانات عقد التأجير التمويلى التى قيد بها طبقاً لأحكام المادة (٣) من هذا القانون.

## (الباب الثانى)
## عقود التأجير التمويلى

**مادة ٧** - يجوز لصاحب أى مشروع قبل إبرام عقد تأجير تمويلى أن يتفاوض مباشرة مع المورد أو المقاول بشأن مواصفات المال اللازم لمشروعه أو طريقة صنعه أو إنشائه، وذلك بناء على موافقة كتابية مسبقة ممن سيتولى التأجير، ويجب أن تتضمن هذه الموافقة المسائل التى يجرى التفاوض بشأنها بين صاحب المشروع والمورد أو المقاول.

وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون الأحكام المتعلقة بالموافقة والمسائل موضوع التفاوض.

**مادة ٨** - إذا أبرم عقد تأجير تمويلى وأذن المؤجر للمستأجر باستلام المال موضوع العقد مباشرة من المورد أو المقاول، فيجب أن يكون الاستلام وفقاً للشروط والمواصفات المتفق عليها وبموجب محضر يثبت فيه حالة المال المؤجر وما به من عيوب إن وجدت.

ويجوز للمستأجر أن يرفض استلام المال المؤجر إذا امتنع المورد أو المقاول عن تحرير محضر الاستلام وفقاً لحكم الفقرة السابقة.

ويكون المستأجر مسئولا قبل المؤجر عن أية بيانات تذكر عن المال فى محضر الاستلام.

**مادة ٩** - يلتزم المستأجر باستعمال وصيانة وإصلاح الأموال المؤجرة بما يتفق مع الأغراض التى أعدت لها وفقاً للتعليمات التى يسلمها إليه المؤجر بشأن الأصول الفنية الواجب مراعاتها سواء أكانت مقررة بواسطته أو بواسطة المورد أو المقاول.

كما يلتزم المستأجر بإخطار المؤجر بما يطرأ على الأموال المؤجرة من عوارض تمنع الانتفاع كلياً أو جزئياً، وذلك طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في العقد لتلك الأموال. وفى جميع الأحوال يسرى على هذا العقد حكم المادة ٣٤١ من قانون العقوبات.

**مادة ١٠** - يتحمل المستأجر المسئولية المدنية الناشئة عن الأضرار التى تسببها الأموال المؤجرة وفقاً لأحكام القانون المدنى.

ويتحمل المؤجر تبعاً هلاك المال المؤجر متى كان ذلك بسبب لا دخل للمستأجر فيه ويجوز للمؤجر أن يشترط التأمين على الأموال المؤجرة بما يكفل له الحصول على القيمة الإيجارية عن باقى مدة العقد والثمن المحدد به.

**مادة ١١** - يلتزم المستأجر بأن يؤدى الأجرة المتفق عليها فى المواعيد ووفقاً للأوضاع الواردة فى العقد.

ويجوز الاتفاق على استحقاق المؤجر للقيمة الإيجارية كاملة، ولو لم ينتفع المستأجر بالمال المؤجر طالما أن السبب لا يرجع إلى المؤجر.

**مادة ١٢** - يظل المال المنقول المؤجر محتفظاً بطبيعته حتى ولو كان المستأجر قد ثبته أو ألحقه بعقار.

وإذا أشترى المستأجر المال المؤجر فلا تنتقل ملكيته إليه إلا إذا قام بسداد كامل الثمن المحدد فى العقد.

**مادة ١٣** - للمستأجر أن يرجع مباشرة على المورد أو المقاول بجميع الدعاوى التى تنشأ للمؤجر عن العقد المبرم بينه وبين المورد أو المقاول فيما عدا دعوى فسخ العقد، وذلك دون إخلال بحقوق المؤجر فى الرجوع على المورد أو المقاول فى هذا الشأن.

**مادة ١٤** - يكون المؤجر مسئولاً عن أفعاله أو تصرفاته التى تؤدى إلى غلط فى اختيار الأموال المؤجرة، أو إلى تمكين المورد أو المقاول أو الغير من التعرض للمستأجر على أى وجه فى الانتفاع بالأموال المؤجرة.

**مادة ١٥** - يجوز للمؤجر أن يتنازل عن العقد إلى مؤجر آخر، ولا يسرى هذا التنازل فى حق المستأجر إلا من تاريخ إخطاره به.

ولا يترتب على هذا التنازل أى إخلال بحقوق وضمانات المستأجر قبل المؤجر الأصلى.

**مادة ١٦** – يجوز للمستأجر بموافقة المؤجر التنازل عن العقد إلى مستأجر آخر ويكون المستأجر الأصلى ضامناً للمتنازل إليه فى تنفيذ التزاماته الناشئة عن العقد، ما لم يوافق المؤجر على غير ذلك.

ويلتزم المتنازل إليه بأن يؤدى إلى المؤجر مباشرة الأجرة المستحقة بموجب العقد وذلك من تاريخ إخطار المؤجر له بموافقته على التنازل، ولا يجوز للمتنازل إليه أن يتمسك قبل المؤجر بما يكون قد عجله من أجرة قبل هذا التاريخ.

**مادة ١٧** – على المؤجر فى الحالات المنصوص عليها فى المادتين السابقتين اتخاذ إجراءات التأشير بالتنازل فى سجل قيد عقود التأجير التمويلى لدى الجهة الإدارية المختصة وذلك طبقاً للقواعد والإجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ولا يجوز الاحتجاج على الغير بالتنازل إلا من تاريخ التأشير به طبقاً لأحكام الفقرة السابقة.

**مادة ١٨** – لا تسرى أحكام الامتداد القانونى لعقد الإيجار أو أحكام تحديد الأجرة المنصوص عليها فى قوانين تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر على عقود تأجير العقارات المبنية والأراضى الزراعية التى تبرم وفقاً لأحكام هذا القانون.

## (الباب الثالث)
## انقضاء عقد التأجير التمويلى

**مادة ١٩** – يعد العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى إعذار أو اتخاذ إجراءات قضائية فى أى من الحالات الآتية :-

(أ) عدم قيام المستأجر بسداد الأجرة المتفق عليها فى المواعيد ووفقا للشروط المتفق عليها فى العقد.

(ب) إشهار إفلاس المستأجر أو إعلان إعساره، وفى هذه الحالة لا تدخل الأموال المؤجرة فى أموال التفليسة ولا فى الضمان العام للدائنين.

على أنه يجوز للسنديك أن يخطر المؤجر بكتاب مسجل خلال ثلاثين يوما من تاريخ الحكم الصادر بإشهار الإفلاس برغبته فى استمرار

العقد، وفى هذه الحالة يستمر العقد قائماً بشرط أداء القيمة الإيجارية فى مواعيدها.

(جـ) اتخاذ إجراءات التصفية قبل المستأجر إذا كان شخصاً اعتبارياً، سواء أكانت تصفية إجبارية أم اختيارية، ما لم تكن بسبب الاندماج، وبشرط عدم الإخلال بحقوق المؤجر المنصوص عليها فى العقد.

**مادة ٢٠** - عند انقضاء العقد دون تجديده أو شراء المستأجر للمال يلتزم المستأجر أو السنديك أو المصفى بحسب الأحوال بأن يسلم إلى المؤجر الأموال المؤجرة بالحالة المتفق عليها فى العقد، وإذا امتنع المستأجر عن التسليم جاز للمؤجر أن يقدم عريضة إلى قاضى الأمور الوقتية بالمحكمة المختصة لاستصدار أمر بالتسليم ويتبع فى شأن هذه العريضة الإجراءات والأحكام المنصوص عليها فى المادة (٩٤) من قانون المرافعات المدنية والتجارية.

ولكل ذى شأن التظلم من هذا الأمر إما بطريق الاعتراض عليه أمام المحضر عند العزم على التنفيذ أو بالطريق المعتاد لرفع الدعوى خلال ثلاثة أيام من تاريخ إعلانه به، وفى الحالتين يختص القاضى الآمر دون غيره بنظر التظلم على وجه السرعة.

وللقاضى بناء على طلب المتظلم أن يوقف الأمر المتظلم منه إلى أن يفصل فى التظلم. ويحكم القاضى فى التظلم بتأييد الأمر أو بتعديله أو بإلغائه.

**مادة ٢١** - يعد العقد مفسوخاً بقوة القانون إذا هلك المال المؤجر هلاكاً كلياً.

فإذا كان الهلاك راجعاً إلى خطأ المستأجر التزم بالاستمرار فى أداء القيمة الإيجارية أو الثمن المتفق عليه فى المواعيد المحددة، وذلك مع مراعاة ما قد يحصل عليه المؤجر من مبالغ التأمين.

وإذا كان الهلاك راجعاً إلى خطأ الغير، كان لكل من المؤجر والمستأجر الرجوع عليه بالتعويض إن كان له مقتض.

**مادة ٢٢** - لا يترتب على الحكم ببطلان أو بفسخ العقد المبرم بين المورد أو المقاول وبين المؤجر أثر على العقود المبرمة بين المؤجر والمستأجر، ومع ذلك يجوز للمورد أو المقاول أن يرجع مباشرة على

المستأجر بما له من حقوق قبل المؤجر تكون ناشئة عن الحكم ببطلان أو بفسخ عقده معه. بما لا يجاوز التزامات المستاجر قبل المؤجر.

واذا اقتصر الحكم على انقاص ثمن المبيع لعيوب فى صناعة المال أو لنقص فيه، تعين تخفيض أقساط الأجرة وثمن البيع المتفق عليه فى عقد التأجير بذات النسبة التى خفض بها الثمن، ما لم يتفق على غير ذلك.

## الباب الرابع

## القواعد المحاسبية والمعاملة الضريبية

**مادة ٢٣ - تخضع عمليات التأجير التمويلى للقواعد والمعايير المحاسبية التى يصدرها الوزير المختص بالاتفاق مع وزير المالية.**

**مادة ٢٤ - يكون للمؤجر الحق فى استهلاك قيمة الأموال المؤجرة حسبما يجرى عليه العمل عادة، وفقاً للعرف وطبيعة المال الذى يجرى استهلاكه، وذلك دون النظر إلى مدة عقد التأجير المتعلق بذلك المال، ويجوز للمؤجر - بالإضافة إلى الاستهلاك المشار إليه وجميع التكاليف واجبة الخصم من ناتج العمليات - أن يخصم من أرباحه الخاضعة للضريبة المخصصات المعدة لمواجهة الخسائر أو الديون المشكوك فيها، وفقاً للقانون.**

**مادة ٢٥** - تعتبر القيمة الإيجارية المستحقة خلال سنة المحاسبة من التكاليف واجبة الخصم من أرباح المستأجر وفقاً للتشريعات الضريبية السارية.

ويجب على المستأجر أن يدرج بصورة واضحة فى حساب الأرباح والخسائر القيمة الإيجارية المستحقة تنفيذاً للعقد، مع بيان ما إذا كان المال المؤجر منقولاً أو عقاراً، كما يجب عليه أن يدرج فى الإيضاحات المتممة للميزانية عقود التأجير التى أبرمها وما تم أداؤه من مبالغ الأجرة عن كل عقد وما تبقى منها.

**مادة ٢٦** - لا تسرى أحكام الخصم والإضافة والتحصيل وغيرها من نظم الحجز عند المنبع لحساب الضرائب على مبالغ الأجرة واجبة الأداء إلى المؤجر، كما لا تسرى على الثمن المحدد بالعقد.

**مادة ٢٧** - تستحق الضرائب والرسوم الجمركية - طبقا للنظم المعمول بها - على ما يتم استيراده من معدات وغيرها بقصد تأجيرها وفقا لأحكام هذا القانون.

ويعامل المؤجر بالنسبة للضرائب والرسوم الجمركية المقررة على تلك المعدات بذات المعاملة المقررة قانونا بالنسبة للمستأجر، وذلك طوال مدة التأجير.

وفى حالة فسخ العقد أو إبطاله أو انتهاء مدته دون أن يستعمل المستأجر حقه فى الشراء فتستحق هذه الضرائب والرسوم.

**مادة ٢٨** - ترد الضرائب والرسوم الجمركية التى سددت عما تم استيراده من أموال بقصد تأجيرها وفقا لأحكام هذا القانون إذا أعيد تصدير هذه الأموال، وذلك بعد خصم ٢٠% عن كل سنة انقضت من تاريخ الإفراج عنها وتحسب كسور السنة سنة كاملة.

**مادة ٢٩** - إذا تضمن موضوع العقد تأجير مركبات يستلزم تسييرها الحصول على ترخيص من إدارة المرور المختصة، جاز للمستأجر أن يتقدم بطلب الحصول على هذا الترخيص على أن يرفق بالأوراق نسخة من عقد التأجير.

ويصدر الترخيص باسم المؤجر، ويجب أن يذكر فيه أن المركبة فى حيازة المستأجر بموجب عقد التأجير، وأنه يستعملها بنفسه أو بواسطة تابعيه.

ويتحمل المستأجر جميع الضرائب والرسوم المقررة قانونا للحصول على الترخيص وتجديده، كما يلتزم بأداء أقساط التأمين الإجبارى، وغير ذلك من الالتزامات المترتبة عن ملكية المركبة.

**مادة ٣٠** - مع عدم الإخلال بأية إعفاءات ضريبية مقررة قانونا، يعفى المؤجر من الضرائب المفروضة على الدخل بالنسبة لأرباحه الناشئة عن عمليات التأجير التمويلى، وذلك لمدة خمس سنوات تبدأ من تاريخ مزاولة النشاط.

## (الباب الخامس)
## الجزاءات

**مادة ٣١** - يحظر على أى شخص طبيعى او اعتبارى غير مقيد بسجل المؤجرين أن يستعمل عبارة (التأجير التمويلى) أو مرادفات لها فى عنوانه أو أن يزاول عمليات التأجير التمويلى.

ويعاقب بغرامة لا تقل عن خمسة آلاف جنيه ولا تزيد على عشرة الاف جنيه كل من يخالف هذا الحظر، ويجوز الحكم بالغلق ويكون الغلق وجوبيا فى حالة العود.

**مادة ٣٢** - يعاقب بغرامة لا تقل عن خمسة آلاف جنيه ولا تزيد على عشرين ألف جنيه كل من يخالف هذا القانون.

**مادة ٣٣** - مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد، يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة لا تقل عن خمسة آلاف جنيه ولا تجاوز عشرين ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من قام بتغيير معالم المال المؤجر أو أوصافه المقيدة بالسجل الخاص بذلك، أو طمس البيان المثبت لصفة المؤجر بالنسبة إلى هذا المال.

**مادة ٣٤** - يكون للعاملين بالجهة الإدارية المختصة من شاغلى الوظائف التى يصدر بتجديدها قرار من وزير العدل بالاتفاق مع الوزير المختص صفة الضبطية القضائية فى شأن الجرائم التى تقع بالمخالفة لأحكام هذا القانون.

ولهم فى سبيل ذلك حق الإطلاع على جميع السجلات والدفاتر والمستندات والبيانات فى مقر المؤجر أو المستأجر، وعليهما أن يقدما لهم البيانات والمستخرجات وصور المستندات التى يطلبونها لهذا الغرض.

**مادة ٣٥** - يصدر الوزير المختص اللائحة التنفيذية لهذا القانون خلال ستين يوما من تاريخ العمل به.

**مادة ٣٦** - ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به اعتبارا من أول الشهر التالى لمضى ستين يوما على تاريخ نشره.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برئاسة الجمهورية فى ٣ المحرم سنة ١٤١٦ هـ (الموافق اول يونيه سنة ١٩٩٥م).

**حسنى مبارك**

# مجلس الوزراء

## الأمانة العامة

### استدراك

نشر بالعدد ٢٢ مكرر من الجريدة الرسمية الصادر بتاريخ ٢ يونيه ١٩٩٥ القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ فى شأن التأجير التمويلى.

وقد وقع خطأ مادى فى السطر العاشر (الباب الأول) المادة - ١ من القانون سالف الذكر، وبيانه الآتى :

المال أو الأموال : كل عقار أو منقول مادى أو معنوى يكون موضوعا لعقد تأجير تمويلى عدا سيارات الركوب والدراجات الآلية.

**(خطأ)**

## والصواب

المال أو الأموال : كل عقار أو منقول مادى أو معنوى يكون موضوعا لعقد تأجير تمويلى، ويكون لازما لمباشرة نشاط إنتاجى، سلعى أو خدمى عدا سيارات الركوب والدراجات الآلية. (*)

(*) رقم الايداع بدار الكتب ٦٥ د ١٩٩٥ الهيئة العامه لشئون المطابع الاميريه
٢٥٤٣٦ س ١٩٩٤ ٢٧٥٣

# وزارة الاقتصاد والتجارة الخارجية

## قرار رقم ٨٤٦ لسنة ١٩٩٥م

### بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥م
### فى شأن التأجير التمويلى

**وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية**

بعد الإطلاع على قانون التجارة ؛
وعلى قانون العقوبات ؛
وعلى القانون المدنى ؛
وعلى قانون المرافعات المدنية والتجارية ؛
وعلى القانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٣٩ الخاص بالعلامات والبيانات التجارية ؛
وعلى القانون رقم ١١ لسنة ١٩٤٠ الخاص ببيع المحال التجارية ورهنها ؛
وعلى القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى ؛
وعلى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ؛
وعلى القانون رقم ١٣٢ لسنة ١٩٤٩ بشأن براءات الاختراع والرسوم والنماذج الصناعية ؛
وعلى القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥١ بالأسماء التجارية ؛
وعلى القانون رقم ١٦٣ لسنة ١٩٥٧ بإصدار قانون البنوك والائتمان ؛
وعلى القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ بحظر تملك الأجانب للأراضى الزراعية ؛
وعلى القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٣ بإصدار قانون الجمارك ؛
وعلى القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٧٣ بإصدار قانون المرور ؛
وعلى القانون رقم ١٢٠ لسنة ١٩٧٥ فى شأن البنك المركزى والجهاز المصرفى ؛
وعلى القانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٧٦ فى شأن السجل التجارى ؛
وعلى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ؛
وعلى القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ بشأن الأراضى الصحراوية ؛
وعلى القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون الضرائب على الدخل ؛
وعلى القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة ؛

وعلى القانون رقم ١٢٠ لسنة ١٩٨٢ فى شأن الوكلاء التجاريين ؛
وعلى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٨٢ بشأن سجل المستوردين ؛
وعلى القانون رقم ١٨٦ لسنة ١٩٨٦ بتنظيم الإعفاءات الجمركية ؛
وعلى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٨٨ بشأن تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء ؛
وعلى القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٨ بإصدار قانون الاستثمار ؛
وعلى القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ بإصدار قانون سوق رأس المال ؛
وعلى القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ فى شأن التأجير التمويلى ؛
وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة ؛

**قــــرر :**

**(المادة الأولى)**

يعمل بأحكام اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ فى شأن التأجير التمويلى المرفقة .

**(المادة الثانية)**

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به اعتباراً من اليوم التالى لتاريخ نشره .

**صدر فى ١٩٩٥/١٢/١٢**

وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية

**محمود محمد محمود**

# اللائحة التنفيذية
# لقانون التأجير التمويلى

## الفصل الأول
## أحكام عامة

**مادة ١** - يقصد بالعبارات التالية المعنى المبين قرين كل منها :
القانون : القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ فى شأن التأجير التمويلى .
الجهة الإدارية : القطاع المختص بالتأجير التمويلى بوزارة الاقتصاد والتجارة الخارجية (مصلحة الشركات) .
العقد : عقد التأجير التمويلى .
سجل المؤجرين : السجل الذى يقيد فيه المؤجرين طبقا لأحكام المادة (٣) من القانون .
سجل العقود : السجل الذى تقيد فيه طبقا للمادة (٣) من القانون عقود التأجير التمويلى التى تبرم أو تنفذ فى مصر أو يكون أحد أطرافها مقيما فيها وعقود البيع التى تبرم استنادا إليها وكذلك أى تعديل لهذه العقود .
المورد : الطرف الذى يتلقى منه المؤجر مالا يكون موضوعا لعقد تأجير تمويلى .
المقاول : الطرف الذى يقوم بتشييد منشآت تكون موضوعا لعقد تأجير تمويلى .
المال : كل عقار أو منقول مادى أو معنوى يكون موضوعا لعقد تأجير تمويلى ، ويكون لازما لمباشرة نشاط إنتاجى ، سلعى أو خدمى عدا سيارات الركوب والدراجات الآلية .
المستأجر : من يحوز مالا استنادا إلى عقد تأجير تمويلى .

**مادة ٢** - يعد تأجيرا تمويليا فى تطبيق أحكام القانون ما يأتى :
(أ) كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى مستأجر منقولات مملوكة له وقت إبرام العقد أو تلقاها من المورد استنادا إلى عقد من العقود يخوله تأجيرها أو التصرف فيها بالبيع إلى المستأجر عند انتهاء مدة الإيجار ويتم التأجير مقابل قيمة إيجارية يتفق عليها المؤجر مع المستأجر .
(ب) كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى المستأجر عقارات أو منشآت يقيمها المؤجر على نفقته بناء على طلب المستأجر بقصد تأجيرها اليه بالشروط والمواصفات والقيمة الإيجارية التى حددها العقد

(ج) كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بتأجير مال الى المستأجر تأجيراً تمويليا اذا كان هذا المال قد آلت ملكيته الى المؤجر من المستأجر بموجب عقد يتوقف نفاذه بين الطرفين على إبرام عقد التأجير التمويلى .

وفى جميع الأحوال يجب أن يكون المال المؤجر لازماً لمباشرة نشاط انتاجى خدمى أو سلعى للمستأجر ولا يدخل فى عداد ذلك سيارات الركوب والدراجات الآلية

**مادة ٣** - للمؤجر أن يؤمن على المال المؤجر ، ويجوز أن يتفق على تحصيل المستأجر بقيمة التأمين أو جزء منه .

**مادة ٤** - يجوز قبل إبرام عقد التأجير التمويلى أن يتفاوض صاحب المشروع مع المورد أو المقاول بناء على موافقة كتابية مسبقة ممن سيتولى التأجير على أن تتناول المفاوضة ما يأتى :

مواصفات المال اللازم للمشروع أو طريقة صنعه أو إنشائه .

الوسائل الأخرى التى يتفق طرفا عقد التأجير التمويلى على مفاوضة المورد أو المقاول عليها .

ولا تكون نتائج المفاوضة ملزمة لمن سيتولى التأجير إلا فى الحدود التى يوافق عليها ويخطر بها صاحب المشروع والمورد أو المقاول .

وفى جميع الأحوال لا يلتزم من يتولى التأجير بأى اتفاقات لاحقة يجريها صاحب المشروع مع المورد أو المقاول .

**مادة ٥** - يتم تسليم المال إلى المستأجر سواء من المؤجر أو المورد أو المقاول بموجب محضر استلام تحدد فيه كافة البيانات الخاصة بالمال المؤجر وحالته وقت الاستلام وما به من عيوب إن وجدت .

ويكون المستأجر مسئولاً قبل المؤجر عن أية بيانات تذكر عن المال فى محضر الاستلام .

ويلتزم المستأجر بأن يرد المال إلى المؤجر عند انقضاء عقد التأجير وذلك وفقاً للشروط والمواصفات المتفق عليها .

## (الفصل الثانى)

## أحكام وشروط وإجراءات قيد المؤجرين وعقود التأجير التمويلى

**مادة ٦** - يعد فى الجهة الإدارية سجل خاص "سجل قيد المؤجرين" يقيد فيه الأشخاص الطبيعيين والاعتباريين الذين يباشرون عمليات التأجير التمويلى .

ويعد سجل خاص يسمى "سجل قيد العقود" تقيد فيه عقود التأجير التمويلى التى تبرم أو تنفذ فى مصر أو أن يكون أحد أطرافها مقيماً فيها ،

كما يقيد فيه كل تنازل يصدر من المؤجرين أو المستأجرين من هذه العقود وكل تعديل لها وكذلك عقود البيع التى تتم استناداً إليها .

وتتولى المصلحة مراجعة طلبات القيد فى هذين السجلين ومراجعة العقود المطلوب قيدها وكافة المستندات المتصلة بها وما يرد عليها من تعديلات طبقاً لأحكام هذا القانون وهذه اللائحة ، وللمصلحة أن تستعين بمن تراه من ذوى الخبرة فى هذا الشأن .

**مادة ٧** - يقيد فى سجل المؤجرين كل شخص طبيعى أو اعتبارى مصرى أو غير مصرى يرغب فى مزاولة عمليات التأجير التمويلى وتتوافر فيه شروط القيد المبينة فى المادة (٩) من هذه اللائحة ولا يجوز قيد البنوك إلا بعد الحصول على ترخيص ، وذلك من مجلس إدارة البنك المركزى المصرى ووفقاً للشروط والأوضاع التى يحددها الترخيص .

**مادة ٨** - لا يجوز لأى شخص طبيعى أو اعتبارى غير مقيد بسجل المؤجرين أن يزاول عمليات التأجير التمويلى أو أن يستعمل عبارة التأجير التمويلى أو مرادفاً لها فى عنوانه .

**مادة ٩** - يشترط فيمن يقيد بسجل المؤجرين :

**أولاً - بالنسبة إلى الأشخاص الطبيعيين :**

(أ) أن يكون كامل الأهلية طبقاً للقانون المصرى .

(ب) ألا يكون قد سبق الحكم عليه بعقوبة جناية أو عقوبة مقيدة للحرية فى جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة ما لم يكن قد رد إليه الاعتبار .

(ج) ألا يكون قد أشهر إفلاسه ما لم يكن قد رد إليه اعتباره .

**ثانياً - بالنسبة إلى الأشخاص الاعتبارية :**

(أ) أن يكون عقد أو سند إنشائه مشهراً طبقاً للقانون .

(ب) أن يكون نشاط التأجير التمويلى من بين أغراضه ، وذلك فيما عدا البنوك .

**مادة ١٠** - يقدم طلب القيد بسجل المؤجرين بالنسبة إلى الشخص الطبيعى من صاحب الشأن أو وكيله ، وذلك بعد سداد الرسم المقرر ، مرفقاً به المستندات الآتية :

(أ) صورة البطاقة الشخصية أو العائلية ، بالنسبة للمصريين وصورة جواز السفر بالنسبة لغير المصريين

(ب) صحيفة الحالة الجنائية ، ويجوز لغير المصرى أن يقدم ما يقوم مقامها

(ج) إقرار بعدم سبق شهر إفلاسه ، فإذا كان قد سبق الحكم بشهر إفلاسه فيجب تقديم ما يثبت رد اعتباره.

وبالنسبة لغير المصريين يتعين أن تكون المستندات المنصوص عليها فى البندين ب، ج معتمدة من الجهات المختصة فى البلاد الصادرة

فيها ومصدقاً عليها من وزارة الخارجية المصرية أو قنصليات جمهورية مصر العربية فى تلك البلاد .

**مادة ١١** - يقدم طلب القيد بالنسبة الى شركات التضامن وشركات التوصية البسيطة والشركات ذات المسئولية المحدودة ممن له حق الادارة والتوقيع عن الشركة بعد سداد الرسم المقرر ، مرفقاً به المستندات الاتية :

(١) صورة البطاقة الشخصية أو العائلية للشركاء ومديرى الشركة من المصريين وصورة جواز السفر بالنسبة لغير المصريين .

(ب) صورة عقد الشركة مبيناً به أن من أغراضها مزاولة نشاط التأجير التمويلى .

(ج) صحيفة الحالة الجنائية لكل من الشركاء أو مديرى الشركة ، ويجوز لغير المصريين تقديم ما يقوم مقامها معتمداً من الجهة المختصة فى بلده ومصدقاً عليها على النحو المبين فى المادة السابقة .

(د) إقرار من كل من الشركاء المتضامنين فى شركات التضامن وشركات التوصية البسيطة ومن مديرى الشركات ذات المسئولية المحدودة ، بعدم سبق شهر إفلاسه فإذا كان قد سبق الحكم بشهر إفلاس أحدهم وجب تقديم ما يثبت رد اعتباره .

**مادة ١٢** - يقدم طلب القيد بالنسبة إلى شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والجمعيات التعاونية من رئيس مجلس الإدارة أو العضو المنتدب حسب الأحوال بعد سداد الرسم المقرر ، مرفقاً به المستندات الآتية :

(١) نسخة من الجريدة الرسمية أو صحيفة الشركات التى نشر بها عقد تأسيس الشركة أو الجمعية مزاولة نشاط التأجير التمويلى ، وكذلك نسخة من كل عدد نشر به أى تعديل أدخل على عقد الشركة أو الجمعية أو نظامها الأساسى .

(ب) صورة البطاقة الشخصية أو العائلية لكل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة والمديرين ممن لهم حق التوقيع ، ويكتفى بصورة من جواز السفر بالنسبة لغير المصريين .

(ج) صحيفة الحالة الجنائية لكل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة ممن لهم حق الإدارة والتوقيع ، ويجوز لغير المصرى تقديم ما يقوم مقامها من الجهة المختصة فى بلده ومصدقاً عليها على النحو المبين فى هذه اللائحة .

(د) إقرار من رئيس مجلس الإدارة بأنه لا يوجد بين المديرين أو من لهم حق الإدارة والتوقيع وجميع الشركاء المتضامنين فى شركات التوصية بالأسهم من سبق الحكم بشهر إفلاسه فإذا كان قد صدر حكم بشهر إفلاس أحدهم وجب تقديم ما يثبت صدور الحكم برد اعتباره .

**مادة ١٣** - يقدم طلب القيد بالنسبة إلى الأشخاص الاعتبارية العامة من الممثل القانونى للشخص الاعتبارى أو من ينوب عنه بعد سداد الرسم المقرر مرفقاً به سند إنشاء الشخص الاعتبارى مبيناً به أن من بين أغراضه مزاولة نشاط التأجير التمويلى .

**مادة ١٤** - تلتزم البنوك عند طلب قيدها بسجل المؤجرين بتقديم الترخيص الصادر لها من البنك المركزى بمزاولة هذا النشاط .

**مادة ١٥** - يسلم من يقيد فى سجل المؤجرين بطاقة تفيد قيده مبينا بها اسمه وجنسيته وموطنه واسم وصفة ممثله القانونى بالنسبة إلى الشخص الاعتبارى ورقم القيد .

وعلى من يتم قيده طبقاً للفقرة السابقة إثبات رقم القيد فى جميع أوراقه ومكاتباته .

**مادة ١٦** - يكون للمؤجر بعد قيده فى سجل المؤجرين حق القيد فى سجل المستوردين بالنسبة إلى ما يستورده من أموال بقصد تأجيرها تأجيراً تمويلياً كما يكون له حق القيد فى السجل التجارى بالنسبة لما يزاوله من نشاط التأجير التمويلى .

**مادة ١٧** - يتم قيد المؤجرين فى السجل التجارى وسجل المستوردين بالنسبة إلى ما يزاولونه من نشاط التأجير التمويلى بموجب البطاقة الصادرة له طبقاً للمادة (١٥) من هذه اللائحة ، وذلك بغير حاجة لأى إجراء آخر ودون التقيد بأحكام اللائحة التنفيذية لقانون السجل التجارى واللائحة التنفيذية لقانون سجل المستوردين .

**مادة ١٨** - يقدم طلب قيد عقود التأجير التمويلى موقعاً عليه من طالب القيد أو وكيله أو الممثل القانونى للشخص الاعتبارى من أصل وصورة ، متضمناً البيانات الآتية :

(أ) اسم طالب القيد والاسم التجارى والسمة التجارية إن وجدت .

(ب) البيانات الدالة على شخصية كل طرف من أطراف العقد وعلى الأخص صفته واسمه ولقبه وسنه وجنسيته ومحل إقامته وإذا كان أحد الأطراف شخصاً اعتبارياً يبين شكله القانونى وسند إنشائه وسام ممثله ونوع النشاط الذى يقوم به .

(ج) بيان عن المال المؤجر فإذا كان عقاراً يبين موقعه ومساحته وحدوده ويذكر اسم الناحية والحوض ورقم القطعة فى الأراضى الزراعية ويبين اسم القسم والشارع والحارة والرقم فى الأراضى الفضاء والعقارات المبنية إن وجد ويوصف المال ويذكر نظام تسليمه إذا كان منقولاً .

(د) نظام التامين على المال الموجر إن وجد .
(هـ) بيانات خاصة عن النشاط الذى يستخدم فيه المال من حيث طبيعته ونوع الإنتاج .
(و) الأحكام المنظمة لتملك المستأجر للمال .
(ز) تاريخ بدء سريان العقد ومدته .

**مادة ١٩** - يرفق بطلب القيد فى سجل العقود ، المستندات الآتية :
(أ) صورة عقد التأجير التمويلى وفقاً للنماذج التى تعدها مصلحة الشركات .
(ب) المستندات التى تحدد مالك المال المؤجر .
(ج) أصل إيصال سداد رسم القيد .
(د) صورة البطاقة الضريبية .

**مادة ٢٠** - للمستأجر الحق فى اختيار شراء المال المؤجر كله أو بعضه بالثمن المحدد فى العقد ، على أن يراعى فى تحديد الثمن المبالغ التى أداها للمؤجر .

**مادة ٢١** - يخضع تملك الأجنبى للمال المؤجر للأحكام المنظمة لتملك الأجانب للعقارات المبنية والأراضى الفضاء والأراضى الزراعية .

مادة ٢٢ - فى حالة عدم اختيار المستأجر شراء المال المؤجر أو تجديد العقد يلتزم برد المال إلى المؤجر وفقاً للشروط والمواصفات المتفق عليها ، ويتم فى هذه الحالة تحرير محضر بالتسليم تثبت فيه أوصاف المال وحالته.

**مادة ٢٣** - يقيد عقد البيع الذى يتم استناداً إلى عقد تأجير تمويلى فى سجل العقود ، على أن يتضمن طلب القيد بصفة خاصة البيانات الآتية :
(أ) اسم طالب القيد .
(ب) بيان عن البائع من واقع قيده فى سجل المؤجرين .
(ج) بيانات عن المشترى (الاسم والسن والجنسية ومحل الاقامة) وإذا كان الشخص اعتبارياً فيبين شكله القانونى وسند إنشائه واسم ممثله القانونى .
(د) بيان سند ملكية البائع للمال محل عقد البيع أو السند الذى يخوله حق البيع .
(هـ) وصف المال سواء كان عقاراً أو منقولاً على النحو المبين فى قيد عقد التأجير التمويلى .
(و) بيان ثمن ونظام تملك المال .

**مادة ٢٤** - يرفق بطلب قيد عقد البيع المشار إليه فى المادة السابقة، المستندات الآتية :

(ا) صورة عقد البيع .
(ب) صورة سند ملكية البائع للمال أو السند الذى يخوله حق بيعه .
(ج) أصل إيصال سداد رسم القيد .

## الفصل الثالث

## القيد بسجل المؤجرين وسجل العقود

**مادة ٢٥** - يتولى مكتب القيد فى سجل المؤجرين وسجل العقود قيد بيانات المؤجرين والعقود فى كل من السجلين المعدين لهذا الغرض .

**مادة ٢٦** - يجب أن تكون بيانات الطلب باللغة العربية ، وبخط واضح دون اختصار أو تغيير أو تحشير أو محو أو كشط ، وأن يوقع الطالب على كل إضافة أو تصحيح بهامشها ، وتحصى عدد الكلمات أو العبارات المضافة أو الملغاة ، ويؤشر عليها مكتب القيد بما يفيد المراجعة .

**مادة ٢٧** - تفرد فى سجل المؤجرين صفحة خاصة لكل مؤجر ، كما يفرد فى سجل العقود صفحة خاصة لكل عقد تأجير تمويلى ، وترقم الصفحات فى كل من السجلين بأرقام مسلسلة وتختم بخاتم الجهة الإدارية وتحرر بياناتها بالمداد الأزرق ، ويجوز كل تعديل لها وكذلك التأشيرات الهامشية بالمداد الأحمر .

**مادة ٢٨** - تقيد الطلبات حسب تاريخ وساعة ورودها مستوفية لجميع البيانات والمستندات ويتم ذلك بتدوين البيانات الواردة فيها فى السجل الخاص بها ، ويكون القيد بأرقام متتابعة وبصفة مستمرة .

**مادة ٢٩** - تقدم الطلبات الخاصة بالتأشير الهامشى بتعديل القيد من ذوى الشأن .

**مادة ٣٠** - يجب أن يتضمن طلب التأشيرة الهامشى البيانات الخاصة بالطلب والسند الذى يبيح له طلب التأشير ، مع إيضاح تاريخه ونوعه ومضمونه ويجب أن يكون مصحوباً بالمستندات المؤيدة للطلب .

**مادة ٣١** - فى حالة طلب التأشير ببيانات جديدة من شأنها التغيير أو التعديل فى القيد يتم التأشير بها فى صحيفة القيد ذاتها مع الإشارة فى هامش السجل إلى تاريخ ورقم إيداع طلب التأشير بالتعديل والمستند المؤيد له ، ويتم إثبات البيان الجديد بعد تحصيل رسم قيد جديد وفقاً للفئات المحددة بهذه اللائحة

ولا يقبل أى طلب لاعتبار العقد مجدداً بما يخالف البيانات المقيدة بالسجل إلا إذا كان الطلب مقدماً وموقعاً عليه من أطراف العقد الأصلى أو مصدقاً على توقيعاتهم فيه

وفى الأحوال التى يجوز فيها للمؤجر أو المستأجر التنازل قانونا عن عقد التمويل التأجيرى فإنه لا يجوز الاحتجاج على الغير بهذا التنازل إلا من تاريخ التأشير به فى سجل العقود .

**مادة ٣٢** - يؤشر مكتب سجل القيد على هامش السجل بما يفيد تجديد القيد مع الإشارة إلى رقم وتاريخ إيداع طلب التجديد .

**مادة ٣٣** - بعد تدوين البيانات الواردة فى الطلب ترد إلى الطالب إحدى نسختى الطلب مختومة بخاتم الجهة الإدارية ومؤشر عليها بحصول القيد أو تجديده أو التأشير حسب الأحوال .

## الفصل الرابع
## إلغاء القيد

**مادة ٣٤** - يلغى القيد فى سجل المؤجرين بناء على طلب صاحب الشأن أو وفاة الشخص الطبيعى أو انقضاء الشخص الاعتبارى ، ويكون إلغاء القيد بإثبات ذلك بصحيفة القيد وبختمه بخاتم الجهة الإدارية ، ويشار فى هامش الصحيفة إلى تاريخ الإلغاء وسببه .

**مادة ٣٥** - يلغى القيد فى سجل العقود فى الحالات الآتية :

(أ) انقضاء مدة العقد دون تجديد .

(ب) بناء على طلب أطراف العقد .

(ج) صدور حكم نهائى بالإلغاء .

وإذا ألغى القيد ، فلا يكون للإلغاء أثر بالنسبة إلى القيود والتسجيلات التى تمت فى الفترة ما بين القيد والإلغاء .

## الفصل الخامس
## رسوم القيد والمستخرجات

**مادة ٣٦** - تؤدى الرسوم التالية بالمقدار المحدد قرين كل إجراء :

١٠٠٠ جنيه عن طلب قيد الشخص الطبيعى فى سجل المؤجرين .

١٥٠٠ جنيه عن طلب قيد الشخص الاعتبارى فى سجل المؤجرين .

٥٠ جنيها عن طلب قيد عقد التأجير التمويلى فى سجل العقود .

٥٠ جنيها عن طلب قيد عقد البيع المترتب على عقد التأجير التمويلى .

٢٥٠ جنيها عن طلب التعديل فى سجل قيد المؤجرين .

٥٠ جنيها عن طلب التعديل فى سجل عقود التأجير التمويلى .

٥٠ جنيها عن طلب التعديل فى عقد البيع المترتب على عقد التأجير التمويلى .

١٠ جنيهات رسم طلب صورة من القيد فى السجلين .

١٠ جنيهات رسم التأشير الهامشى فى السجلين .

**مادة ٣٧** - يجوز لأى شخص طلب الحصول على مستخرج أو شهادة بيانات أو شهادة سلبية من واقع سجل قيد العقود ، ويقدم الطلب مشفوعاً بالإيصال الدال على سداد الرسم ، أما صور العقود فيقدم طلب الحصول عليها من صاحب الصفة.

# قانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١م
# بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٩٥ لسنة١٩٩٥ فى شأن التأجير التمويلى

**باسم الشعب**
**رئيس الجمهورية**

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه، وقد أصدرناه :

## (المادة الأولى)

يستبدل بنصوص المادة الأولى "البندان الثالث والسابع"، والمادة الثانية "البند ٢"، والمادة التاسعة "الفقرة الأولى"، والمادة العاشرة "الفقرة الثانية"، والمادة الحادية عشرة "الفقرة الأولى"، والمادة الرابعة عشرة، والمادة الخامسة عشرة "الفقرة الثانية"، والمادة التاسعة عشرة، والمادة العشرين "الفقرة الأولى"، والمادة الرابعة والعشرين، والمادة السادسة والعشرين، والمادة التاسعة والعشرين من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ فى شأن التأجير التمويلى النصوص الآتية :

**مادة ١ - (الفقرة الثالثة) :**

المؤجر : شركات الأموال التى يرخص لها بمزاولة نشاط التأجير التمويلى، طبقاً لأحكام هذا القانون متى توافرت فيها القدرة على القيام بنشاطها المستهدف فى ضوء حجم رأس مالها بشرط الا يقل عن نصف مليون جنيه، وذلك وفقاً للقواعد والإجراءات التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ويجوز أن يكون المؤجر بنكاً إذا رخص له فى ذلك مجلس إدارة البنك المركزى بالشروط والأوضاع التى يحددها قرار الترخيص بذلك.

**(الفقرة السابعة) :**

المال أو الأموال : "كل عقار أو منقول مادى أو معنوى يكون موضوعا لعقد تأجير تمويلى متى كان لازما لمباشرة نشاط إنتاجى سلعى أو

نشاط خدمى للمستأجر، وفقاً للقواعد التى يصدر بها قرار من الوزير المختص".

مادة ٢- (الفقرة الثانية) :

"كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى المستأجر عقارات أو منشآت مملوكة للمؤجر أو يقيمها على نفقته بقصد تأجيرها للمستأجر، وذلك بالشروط والأوضاع والمواصفات والقيمة الإيجارية التى يحددها العقد".

مادة ٩ - (الفقرة الأولى) :

"يلتزم المستأجر باستعمال وصيانة وإصلاح الأموال المؤجرة بما يتفق مع الأغراض التى أُعدت لها وفقاً للأصول الفنية المتعارف عليها والتعليمات المتعاقد عليها بشأن المواصفات الفنية الواجب مراعاتها سواء أكانت محددة بواسطته أو بواسطة المنتج أو المورد أو المقاول".

مادة ١٠ - (الفقرة الثانية) :

"ويتحمل المؤجر تبعاً هلاك المال المؤجر متى كان ذلك بسبب لا دخل للمستأجر فيه، ويجوز للطرفين الاتفاق على تحمل المستأجر تبعة هلاك المال المؤجر. وللمؤجر أن يشترط التأمين على الأموال المؤجرة بما يكفل له الحصول على القيمة الإيجارية عن باقى مدة العقد والثمن المحدد به".

مادة ١١ - (الفقرة الأولى) :

"يلتزم المستأجر بأن يؤدى الأجرة المتفق عليها فى العقد وفقاً للشروط والمواعيد الواردة فيه، ولا يتقيد تحديد الأجرة ولا عناصر هذا التحديد بالأحكام المنصوص عليها فى أى قانون آخر".

مادة ١٤ - "يكون المؤجر مسئولاً عن أفعاله أو تصرفاته التى تؤدى إلى تمكين المورد أو المقاول أو الغير من التعرض للمستأجر على أى وجه فى الانتفاع بالأموال المؤجرة.

كما يكون المؤجر مسئولاً عن أفعاله أو تصرفاته التى تؤدى إلى غلط فى اختيار الأموال المؤجرة ما لم يكن المستأجر قد أقر بمعاينتها وباستلامها طبقاً لشروط التعاقد".

**مادة ١٥ - (الفقرة الثانية) :**

"ولا يترتب على هذا التنازل أى إخلال بالحقوق والضمانات المقررة للمستأجر بموجب العقد".

**مادة ١٩** - "يعد العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى إعذار أو اتخاذ إجراءات قضائية فى أى من الحالات الآتية :-

(أ) عدم قيام المستأجر بسداد الأجرة المتفق عليها فى المواعيد ووفقاً للشروط المتفق عليها فى العقد، ومرور ثلاثين يوماً على فوات هذه المواعيد ما لم يتضمن العقد مدة أطول.

(ب) إشهار إفلاس المستأجر أو إعلان إعساره، وفى هذه الحالة لا تدخل الأموال المؤجرة فى أموال التفليسة ولا فى الضمان العام للدائنين.

على انه يجوز لأمين التفليسة أن يخطر المؤجر بكتاب مسجل خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الحكم الصادر بإشهار الإفلاس برغبته فى استمرار العقد، وفى هذه الحالة يستمر العقد قائماً بشرط أداء القيمة الإيجارية فى مواعيدها.

(جـ) اتخاذ إجراءات التصفية قبل المستأجر إذا كان شخصاً اعتبارياً، سواء أكانت تصفية إجبارية أم اختيارية، ما لم تكن بسبب الاندماج، وبشرط عدم الإخلال بحقوق المؤجر المنصوص عليها فى العقد.

(د) وفاة المستأجر أو الشريك المتضامن فى شركة الأشخاص المستأجرة ما لم يطلب الورثة أو الشريك المتضامن الجديد استكمال تنفيذ العقد خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الوفاة".

**مادة ٢٠ - (الفقرة الأولى) :**

"عند انقضاء العقد بسبب فسخه أو لأى سبب آخر، دون تجديده ودون شراء المستأجر للمال، يلتزم المستأجر أو ورثته أو باقى الشركاء أو أمين التفليسة أو المصفى بحسب الأحوال بأن يسلم إلى المؤجر الأموال المؤجرة بالحالة المتفق عليها فى العقد. فإذا امتنع عن التسليم جاز للمؤجر أن يقدم عريضة إلى قاضى الأمور الوقتية بالمحكمة المختصة لاستصدار أمر بالتسليم، ويتبع فى شأن هذه العريضة الإجراءات والأحكام المنصوص عليها فى المادة (١٩٤) من قانون المرافعات المدنية والتجارية. ويصدر

الأمر بالتسليم إذا كانت العريضة مشفوعة بالعقد وما يفيد انقضاءه واسم ومحل الملتزم بالتسليم".

**مادة ٢٤** - "يكون للمؤجر الحق فى إهلاك قيمة الأموال المؤجرة حسبما يجرى عليه العمل عادة، وفقاً للعرف وطبيعة المال الذى يجرى إهلاكه، وذلك دون النظر إلى مدة عقد التأجير المتعلق بذلك المال.

ويجوز للمؤجر - بالإضافة إلى الإهلاك المشار إليه وجميع التكاليف واجبة الخصم من ناتج العمليات - أن يخصم من أرباحه الخاضعة للضريبة المخصصات المعدة لمواجهة خسائر أو أعباء مالية معينة مؤكدة الحدوث وغير محددة المقدار بشرط أن تقيد هذه المخصصات بحسابات الشركة وأن تستخدم فى الغرض الذى تم تكوينها من أجله، فإذا استخدمت فى غير ذلك أو انتفى الغرض منها، تعين إدراجها فى إيرادات الشركة فى أول سنة مالية تالية، وفى جميع الأحوال لا يجوز أن تزيد جملة هذه المخصصات على (٥%) من الربح الصافى للشركة".

**مادة ٢٦** - "لا تخضع مبالغ الأجرة واجبة الأداء إلى المؤجر للضريبة على الخدمات المنصوص عليها فى قانون الضريبة العامة على المبيعات الصادر بالقانون رقم ١١ لسنة ١٩٩١ واستثناء من أى قانون آخر لا تعفى أرباح المؤجر المحققة عن عمليات التأجير التمويلى للدراجات النارية ولسيارات الركوب من الضريبة المفروضة على الدخل. وتعفى من رسوم التوثيق والشهر والقيد بالشهر العقارى عقود تملك الأموال المؤجرة التى تبرم وفقاً لأحكام البند (٣) من المادة الثانية من هذا القانون. ولا تسرى أحكام الخصم والإضافة والتحصيل وغيرها من نظم الحجز عند المنبع لحساب الضرائب على مبالغ الأجرة واجبة الأداء إلى المؤجر، كما لا تسرى على الثمن المحدد بالعقد.

**مادة ٢٩** - "إذا كان اقتناء أو تسيير أو تشغيل المال المؤجر يستلزم الحصول على ترخيص من إدارة المرور أو من أية جهة إدارية أخرى، يكون الحصول على الترخيص من إدارة المرور المختصة أو من الجهة الإدارية الأخرى التى يتبعها موطن المستأجر أو المركز الرئيسى لنشاطه، وذلك بناء على طلب منه ومن المؤجر مرفقاً به نسخة من العقد.

ويصدر الترخيص باسم المؤجر، ويجب أن يذكر فيه أن المال فى حيازة المستأجر بموجب العقد وأنه يستعمله بنفسه أو بواسطة تابعيه.

ويتحمل المستأجر جميع الضرائب والرسوم المقررة قانوناً للحصول على الترخيص وتجديده، كما يلتزم بأداء أقساط التأمين الإجبارى، وغير ذلك من الالتزامات المترتبة عن ملكية المال المؤجر".

## (المادة الثانية)

تضاف إلى القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المشار إليه مادة جديدة برقم (٢٩) مكرراً، نصها الآتى:

**مادة ٢٩ مكرراً :**

"يحدد الوزير المختص بقرار منه المعايير المالية التى يلتزم باتباعها المؤجر، وعلى الأخص :

- الحد الأقصى لقيمة تعاملاته مع مستأجر واحد.
- قواعد الموازنة بين أصوله وخصومه.
- الحد الأقصى لنسبة الديون إلى حقوق الملكية.
- قواعد توفير المخصصات للديون المشكوك فى تحصيلها".

## (المادة الثالثة)

على الجهات القائمة التى تزاول نشاط التأجير التمويلى أن توفق أوضاعها طبقاً لأحكام هذا القانون خلال مدة لا تجاوز ستة أشهر من تاريخ العمل به، ويجوز للوزير المختص مد هذه المدة مدة مماثلة أخرى.

ولا يجوز لتلك الجهات مزاولة نشاط التأجير التمويلى خلال مدة توفيق أوضاعها، بالمخالفة لأحكام هذا القانون.

ولا تسرى الفقرتان السابقتان على العقود المقيدة لدى الجهة الإدارية قبل تاريخ العمل بهذا القانون إذ تستمر قائمة ومنتجة لآثارها لحين انتهاء المدد الباقية لها".

## (المادة الرابعة)

- ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به اعتباراً من اليوم التالى لتاريخ نشره.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برئاسة الجمهورية فى ١٦ صفر سنة ١٤٢٢ هـ (الموافق ١٠ مايو سنة ٢٠٠١م).

# 13° Crédit-bail
# Loi n° 66-455 du 2 juillet 1966
## Relative aux entreprises pratiquant le crédit-bail

**Art. 1^er^.** (Ord. n° 67-837 du 18 sept. 1967) Les opérations de crédit-bail visées par la présente loi sont :

1° Les opérations de location de biens d'équipement ou de matériel d'outillage achetés en vue de cette location par des entreprises qui en demeurent propriétaires, lorsque ces opérations, quelle que soit leur qualification, donnent au locataire la possibilité d'acquérir tout ou partie des biens loués, moyennant un prix convenu tenant compte, au moins pour partie, des versements effectués à titre de loyers.

2° Les opérations par lesquelles une entreprise donne en location des biens immobiliers à usage professionnel, achetés par elle ou construits pour son compte, lorsque ces opérations, quelle que soit leur qualification, permettent aux locataires de devenir propriétaires de tout ou partie des biens loués, au plus tard à l'expiration du bail, soit par cession en exécution d'une promesse unilatérale de vente, soit par acquisition directe ou indirecte des droits de propriété du terrain sur lequel ont été édifiés le ou les immeubles loués, soit par transfert de plein droit de la propriété des constructions édifiées sur le terrain appartenant audit locataire.

**1^er^-1.** (Ord. n° 67-837 du 28 sept. 1967) En cas de cession de biens compris dans une opération de crédit-bail, et pendant la durée de l'opération, le cessionnaire est tenu des mêmes obligations que le cédant qui en reste garant.

**1^er^-2.** (Ord. n° 67-837 du 28 sept. 1967) Les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 3-1 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, modifié et complété par la loi n° 65-356 du 12 mai 1965, ne sont pas applicables aux contrats de crédit-bail immobilier.

Ces contrats prévoient, à peine de nullité les conditions dans lesquelles leur résiliation pourra, le cas échéant, intervenir à la demande du preneur.

**1^er^-3.** (Ord. n° 67 – 837 du 28 sept. 1967) Les opérations visées à l'article 1^er^ ci- dessus sont soumises à une publicité dont

les modalités sont fixées par décret. Ce décret précisera les conditions dans lesquelles le défaut de publicité entraînera inopposabilité aux tiers. – V. infra, Décr. n° 72-665 du 4 juill. 1972.

2. (Ord. n° 67 – 837 du 28 sept. 1967) Les opérations de crédit – bail visées à l'article 1er de la présente loi ne peuvent être faites à titre habituel que par des entreprises commerciales.

Ces entreprises sont soumises, selon le cas, aux dispositions des lois du 13 juin 1941 ou du 14 juin 1941 relatives à la réglementation et à l'organisation de la profession de banquier et des professions se rattachant à la profession de banquier, applicables aux entreprises et établissements financiers visés à l'article 27 de la loi précitée du 13 juin 1941. A ce titre, elles sont tenues d'observer les décisions prises par le conseil national du crédit.

Sont considérées comme des entreprises de crédit-bail immobilier soumises aux prescriptions de la présente loi les entreprises qui gèrent à titre de profession habituelle des sociétés créées en vue de la réalisation non habituelle des opérations visées à l'article 1er de ladite loi.

3. Les entreprises constituées antérieurement à la promulgation de la présente loi disposeront d'un délai de six mois à compter de cette promulgation pour se conformer aux prescriptions résultant de l'article précédent. Celles qui n'auront pas obtenu, dans ce délai, leur inscription sur la liste des banques ou leur enregistrement comme établissement financier par le conseil national du crédit, devront cesser les opérations de crédit-bail visées à l'article 1er ci-dessus. – Les entreprises constituées antérieurement à la publication visée au 2° de l'art. 1er ci-dessus, disposent d'un délai de six mois à compter de cette publication pour se conformer aux prescriptions résultant de l'art. 2 ci-dessus (Ord. n° 67 – 837 du 28 sept. 1967, art. 4)

4. Toute personne qui, agissant pour son compte ou pour celui d'une société, exerce les activités définies par l'article 2 du présent texte sans se conformer aux dispositions des lois des 13 et 14 juin 1941 ou des règlements pris pour leur application, est passible des sanctions pénales prévues par lesdites lois.

5. Les personnes ou entreprises visées à l'article 2 de la présente loi qui contreviennent aux dispositions des lois des 13 et 14 juin 1941 ou des règlements pris pour leur application, sont passibles des sanctions disciplinaires prévues par l'article 52 de la loi du 13 juin et l'article 6 de la loi du 14 juin 1941.

Pour l'application aux territoires d'outre – mer des art. 1er à 2, 4 et 5 de la loi ci-dessus, V. L. n° 73-446 du 25 avril 1973 (D. et B. L. D. 1973. 217).

## Décret n° 72-665 du 4 juillet 1972

Relatif à la publicité des opérations de crédit-bail en matière mobilière et immobilière.

**Art. 1er.** Les opérations visées à l'article 1er. de la loi modifiée du 2 juillet 1966 sont soumises à une publicité qui doit permettre l'identification des parties et celle des biens qui font l'objet desdites opérations.

### CHAPITRE 1er. Publicité des opérations de crédit-bail en matière mobilière.

**2.** Les renseignements prévus à l'article 1er. concernant les opérations de crédit – bail en matière mobilière sont publiés, à la requête de l'entreprise de crédit – bail, sur un registre ouvert à cet effet au greffe du tribunal de commerce ou du tribunal de grande instance statuant commercialement.

**3.** La publication est requise au greffe du tribunal dans le ressort duquel le client de l'entreprise de crédit bail est immatriculé à titre principal au registre du commerce. Si le client n'est pas immatriculé au registre du commerce, la publication est requise au greffe du tribunal de commerce ou du tribunal de grande instance statuant commercialement dans le ressort duquel il a l'établissement pour les besoins duquel il a souscrit le crédit-bail.

**4.** Les modifications affectant les renseignements mentionnés à l'article 1er sont publiées en marge de l'inscription existante. Dans le cas où la modification intervenue implique un changement d'où résulte, selon les distinctions faites à l'article 3, la compétence du greffe d'un autre tribunal, l'entreprise de crédit-bail doit, en outre, faire reporter l'inscription modifiée sur le registre du greffe de ce tribunal.

**5.** Les inscriptions régulièrement faites en application des articles 2 et 4 prennent effet à leur date.

**6.** Les publications sont radiées soit sur justification de l'accord des parties, soit en vertu d'un soit en vertu d'un jugement ou d'un arrêt passé en force de chose jugée.

7. Le greffier délivre à tout requérant, en copie ou par extraits, l'état des publications portant éventuellement mention des transferts ou des inscriptions modificatives.

8. Si les formalités de publicité n'ont pas été accomplies dans les conditions fixées aux articles 2 à 5, l'entreprise de crédit-bail ne peut, en application de l'article 1er de la loi modifiée du 2 juillet 1966, opposer aux créanciers ou ayants cause à titre onéreux de son client, ses droits sur les biens dont elle a conservé la propriété, sauf si elle établit que les intéressés avaient eu connaissance de l'existence de ces droits.

9. Les pièces justificatives qui doivent être présentées au greffier, ainsi que les modalités de publication ou de radiation et les modèles des bordereaux d'inscription, copies ou extraits sont fixés par arrêté conjoint du garde des sceaux, ministre de la justice, et du ministre de l'économie et des finances.

**CHAPITRE 11· Publicité des opérations de crédit-bail en matière immobilière.**

10. Les contrats visés à l'article 1er (2°) de la loi précitée du 2 juillet 1966 sont, selon les dispositions qu'ils comportent, soumis ou admis à la publicité dans le bureau des hypothèques suivant les modalités fixées pour les contrats de même nature régis par les articles 28 et 37 du décret susvisé du 4 janvier 1955.

11. Pour l'application de l'article 1er -3 de la loi du 2 juillet 1966, le défaut de publicité entraîne l'inopposabilité aux tiers dans les conditions prévues à l'article 30 du décret précité du 4 janvier 1955.

**CHAPITRE 111. Publicité comptable des opérations de crédit-bail.**

12. Lorsque les entreprises commerciales qui ont recouru à des opérations de crédit-bail pour se procurer des biens d'équipement, des matériels ou des immeubles à usage professionnel publient ou communiquent leur compte d'exploitation générale ou leur bilan, elles doivent: 1°Faire apparaître séparément, dans leur compte d'exploitation, les loyers correspondant à l'exécution des contrats relatifs aux opérations précitées, en distinguant les opérations de crédit-bail mobilier et les opérations de crédit-bail immobilier; 2° Evaluer en annexe à leur bilan et à la date d'arrêt de ce document, sous une ou deux rubriques hors bilan, dénommées "engagements de crédit-bail mobilier" ou "engagements de crédit-bail immobilier", le montant total des charges leur restant à supporter en exécution des obligations stipulées dans un ou plusieurs contrats de crédit-bail.

13. Toute infraction aux dispositions de l'article 12 sera punie d'un emprisonnement de dix jours à un mois et d'une amende de 400 à 1000 F ou de l'une de ces deux peines seulement. En cas de récidive, la peine d'emprisonnement pourra être portée à deux mois et celle d'amende à 2000 F.

# نموذج عقد تأجير تمويلى[١]

انه فى يوم          الموافق   /   /   تم الاتفاق بين كلأ من :-
١- الاسم :          (طرف أول مؤجر)[٢].
٢- الاسم : .............................. (طرف ثان مستأجر)[٣].

## تمهيد

لما كان المؤجر يمارس نشاط التأجير التمويلى ومقيدا بسجل قيد المؤجرين التمويليين لدى مصلحة الشركات تحت رقم ( ... ) وكان المستأجر يمارس نشاط (......................) مما يحتاج إلى أموال لمزاولة نشاط إنتاجى (سلعى / خدمى). ولهذا الغرض يرغب فى استئجار المال المتفق عليه من المؤجر طبقا لأحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥م ولائحته التنفيذية فى شأن التأجير التمويلى.

**وبعد أن أقر الطرفين بأهليتهما للتعاقد اتفق على ما يلى :-**

### مادة (١)

يعتبر التمهيد السابق جزء لا يتجزأ من هذا العقد.

### مادة (٢)

وافق المؤجر على تأجير الأموال التى يمتلكها أو له حق تأجيرها إلى المستأجر وبيانها كالتالى :-[٤]

وفى حالة قيام المستأجر بالتفاوض مباشرة مع المورد أو المقاول بشأن مواصفات المال المؤجر فإنه يكون مسئولاً عن خطئه فى اختيار وتحديد مواصفات المال المؤجر. وذلك لاستخدامه فى الأغراض التالية[٥] :-

-١
-٢
-٣

ويظل المال المنقول محتفظا بطبيعته ولو ثبته المستأجر أو ألحقه بعقار. ويكون المؤجر مسئولا عن أفعاله أو تصرفاته التى تؤدى إلى غلط فى اختيار

---

(١) أحمد فؤاد عطا، وكيل أول الوزارة، ورئيس مصلحة الشركات.
(٢) تذكر بيانات الأطراف المتعاقدة كاملة بحيث تشمل الاسم ثلاثيا والسن وإثبات الشخصية ومحل الإقامة، مع مراعاة أنه إذا كان أحد أو بعض الأطراف المتعاقدة شخصية اعتبارية فيجب ذكر سند إنشائه وبيانات ممثله القانونى.
(٣) يجوز أن يشمل العقد فضلا عن المؤجر والمستأجر (المقاول - المورد) وفى هذه الحالة يتعين أن يتضمن العقد الأحكام المنظمة لهذه العلاقة.
(٤) يحدد نوع المال المؤجر ويوصف وصفا دقيقا مع ضرورة تحديد الحالة التى عليها المال عند التعاقد
(٥) يحدد الاغراض التى يستخدم فيها المال محل التعاقد مع مراعاة أن تكون هذه الأغراض انتاجية (خدمية أو سلعية)

الأموال المؤجرة أو إلى تمكين المورد أو المقاول أو الغير من التعرض للمستأجر على أى وجه فى الانتفاع بالأموال المؤجرة.

### مادة (٣)

لا تسرى أحكام الامتداد القانونى لعقد الإيجار أو أحكام تحديد الأجرة المنصوص عليها فى قوانين تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر على عقود تأجير العقارات المبنية والأراضى الزراعية التى تبرم وفقاً لأحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥م[١].

### مادة (٤)

يلتزم المؤجر بتسليم المال المؤجر إلى المستأجر بموجب محضر استلام تحدد فيه كافة البيانات الخاصة به وحالته وقت الاستلام وما به من عيوب إن وجدت ويذكر فيه المستأجر أنه استلم المال نيابة عن المؤجر وأنه مسئولا قبل المؤجر عن أية بيانات تذكر عن المال المؤجر فى محضر الاستلام.

ويتعهد المستأجر بحماية وصيانة المال المؤجر طبقا للأصول الفنية الواجب مراعاتها ويتحمل مصروفات صيانة وحماية المال المؤجر طوال مدة سريان العقد.

### مادة (٥)

يلتزم المستأجر باستخدام المال المؤجر فى الأغراض المشار إليها فى المادة الثانية من هذا العقد نظير أجرة مقدارها (..................................)[٢]، ويلتزم المستأجر بسداد القيمة الايجارية للمؤجر اعتبارا من تاريخ بدء سريان العقد [٣]. وإذا صدر حكم بإنقاص ثمن البيع لأى سبب من الأسباب تعين تخفيض أقساط الأجرة والثمن المتفق عليه فى هذا العقد بذات النسبة التى خفض بها الثمن[٤].

### مادة (٦)

اتفق الطرفان على أن تكون مدة الإيجار (......) تبدأ من تاريخ هذا العقد[٥].

---

(١) تذكر إذا كان المال المؤجر عقار.

(٢) تحدد القيمة الإيجارية للمال مع تحديد طريقة وأداة دفعها ومواعيدها ومكان الدفع.

(٣) يجوز الاتفاق على استحقاق المؤجر للقيمة الايجارية كاملة، ولو لم ينتفع المستأجر بالمال المؤجر طالما أن سبب ذلك لا يرجع إلى المؤجر.

(٤) يجوز الاتفاق على مخالفة هذا البند.

(٥) يجوز الاتفاق بين الطرفين على أن تبدأ مدة الإيجار من تاريخ استلام المستأجر للمال محل التعاقد.

## مادة (٧)

للمؤجر أو من يمثله معاينة ومتابعة استعمال المال المؤجر محل التعاقد على فترات دورية يتم الاتفاق عليها بينهما(١). وإذا ثبت للمؤجر استعمال المستأجر للمال بالمخالفة للأصول الفنية، له أن ينذره كتابة بالالتزام بالأصول الفنية وإلا كان له الحق فى طلب الفسخ.

## مادة (٨)

لا يحق للمستأجر إدخال أية تعديلات على المال محل التعاقد أو على طريقة استخدامه أو تشغيله بدون موافقة كتابية من المؤجر، وفى هذه الحالة تضاف التعديلات إلى أصل المال دون مقابل ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك.

## مادة (٩)

يلتزم المستأجر بإخطار المؤجر بما يطرأ على المال محل التعاقد من عوارض تحول دون الانتفاع به كليا أو جزئيا أثناء مدة سريان العقد.

## مادة (١٠)

يحظر على المستأجر التصرف فى المال محل التعاقد أو تحميله أى حق من شأنه المساس بملكية المؤجر للمال أو حقوقه عليه، كما يمتنع عليه تأجيره من الباطن أو التنازل عنه إلى الغير إلا بعد موافقة كتابية من المؤجر، ويلتزم المستأجر بأن يثبت فى مكان ظاهر على المال المؤجر اللوحة التى يسلمها له المؤجر والتى تتضمن ملكيته أو غير ذلك من الحقوق الثابتة له كما يلتزم المستأجر بالإبقاء على هذه اللوحة مقروءة فى مكانها طوال مدة سريان هذا العقد.

## مادة (١١)

يلتزم المستأجر بتعويض المؤجر عن أية أضرار تلحق بالمال محل التعاقد(٢).

## مادة (١٢)

يجوز للمؤجر التنازل عن عقد الإيجار إلى مؤجر آخر ولا يسرى هذا التنازل فى حق المستأجر إلا من تاريخ إخطاره به ولا يترتب على هذا التنازل أى إخلال بحقوق وضمانات المستأجر قبل المؤجر الأصلى. كما يجوز للمستأجر التنازل عن العقد إلى مستأجر آخر بعد الحصول على موافقة المؤجر على ذلك كتابة. وفى هذه الحالة يكون المستأجر الأصلى ضامناً للمتنازل إليه فى تنفيذ التزاماته الناشئة عن هذا العقد ما لم يوافق المؤجر على غير ذلك. ويحل المتنازل إليه محل المتنازل فى كافة الحقوق والالتزامات الناشئة عن العقد من تاريخ إخطار المؤجر للمستأجر بقبول التنازل.

---

(١) يتم الاتفاق على هذه الفترات بين طرفى العقد.

(٢) يجوز أن يتضمن العقد تعهد المستأجر بتعويض المؤجر عن أية مطالبات توجه إليه بسبب يرجع إلى ملكية المال المؤجر

### مادة (١٣)

يلتزم المؤجر بإخطار مصلحة الشركات بالتنازل عن عقد الإيجار لمؤجر آخر وكذلك بقبوله تنازل المستأجر عن العقد لمستأجر آخر وذلك للتأشير به في سجل عقود التأجير التمويلي. ولا يجوز الاحتجاج على الغير بالتنازل إلا من تاريخ التأشير به فى السجل المشار إليه.

### مادة (١٤)

اتفق الطرفان على التأمين على المال المؤجر طبقا للشروط والمواصفات التالية :-[١]

### مادة (١٥)

ينتهى العقد بانتهاء مدته ولا يتجدد العقد تجديدا ضمنيا ولا يمتد سواء تم التنبيه على المستأجر بانتهاء مدة العقد أو لم يتم ذلك.

### مادة (١٦)

للمستأجر الحق في شراء المال محل التعاقد مع مراعاة القيود المتعلقة بتملك الأجانب ووفقا للشروط التالية[٢] :-

وفى جميع الأحوال لا تنتقل ملكية المال المؤجر إلى المستأجر إلا بعد قيامه بسداد كامل الثمن المتفق عليه.

### مادة (١٧)

يلتزم المستأجر برد المال المؤجر إلى المؤجر بالحالة التى اتفقا عليها عند انتهاء مدة العقد كما يلى[٣] :-

وإذا امتنع المستأجر عن رد المال عند انقضاء مدة العقد دون تجديد جاز للمؤجر اللجوء إلى قاضى الأمور الوقتية بالمحكمة المختصة لاستصدار أمر بالتسليم وفقا للأحكام الواردة بالمادة ٢٠ من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥م والأحكام الواردة بقانون المرافعات.

---

(١) يحدد الطرف الذى يتحمل التأمين على المال المؤجر مع تحديد المخاطر ومقدار التغطية وشركة التأمين إذا رغب الطرفان فى ذلك.
- مقدار التعويض الذى يستحق للمؤجر.
- توزيع تعويض إعادة التأمين بين المؤجر والمستأجر وتحديد نسبة كل منهما.
- يتعهد الطرف المحمل بإبرام وثيقة التأمين بالنص فيها على إلزام شركة التأمين بإخطار المؤجر عن أى تأخير فى دفع الأقساط.
- لا يجوز للمستأجر إلغاء وثيقة التأمين إلا بعد موافقة المؤجر.
- يجوز النص على تأمين المسئولية المدنية عن الأضرار التى يسببها المال.

(٢) يحدد ثمن الشراء والمدة التى يجوز للمستأجر خلالها إعلان رغبته فى الشراء وطريقة أداء الثمن ومكان الدفع.

(٣) تحدد الحالة التى يجب أن يكون عليها المال عند رده من المستأجر مع تحديد نسبة الاستهلاك العادى لهذا المال.

## مادة (١٨)

يعتبر العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه نفسه دون حاجة إلى انذار او اتخاذ اجراءات قضائية في الحالات التالية :-

١- عدم قيام المستأجر بسداد الأجرة المتفق عليها فى المواعيد المحددة

٢- إشهار إفلاس المستأجر أو إعساره.

وفى هذه الحالة لا يدخل المال المؤجر فى أموال تفليسة المستأجر ولا فى الضمان العام للدائنين له. وللمستأجر أن يرجع مباشرة على المورد أو المقاول بجميع الدعاوى التى تنشأ للمؤجر عن العقد المبرم بينه وبين المورد أو المقاول فيما عدا دعوى فسخ العقد. وذلك دون إخلال بحقوق المؤجر فى الرجوع على المورد أو المقاول فى هذا الشأن.

## مادة (١٩)

يعتبر العقد مفسوخاً بقوة القانون إذا هلك المال المؤجر هلاكا كليا وإذا كان الهلاك راجعا إلى خطأ المستأجر التزم بالاستمرار فى أداء القيمة الإيجارية أو الثمن المتفق عليه فى المواعيد المحددة وذلك مع مراعاة ما قد يحصل عليه المؤجر من مبالغ التأمين. أما إذا كان الهلاك راجعاً إلى خطأ الغير كان للمؤجر والمستأجر الرجوع عليه بالتعويض طبقا لأحكام القانون المدنى.

ولا يترتب على الحكم ببطلان أو بفسخ العقد المبرم بين المورد أو المقاول وبين المؤجر على العقود المبرمة بين المؤجر والمستأجر، ومع ذلك يجوز للمورد أو المقاول أن يرجع مباشرة على المستأجر بما له من حقوق قبل المؤجر - ومع مراعاة حكم المادة ٢٢ من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥م.

## مادة (٢٠)

يلتزم المؤجر باتخاذ إجراءات قيد هذا العقد فى سجل قيد العقود والتأشير بأية تعديلات تطرأ عليه بمصلحة الشركات بصفتها الجهة الإدارية المختصة طبقاً لأحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥م ولائحته التنفيذية على أن يتحمل الطرف (    )[١] سداد الرسوم المستحقة على ذلك.

## مادة (٢١)

تسرى أحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥م فى شأن التأجير التمويلى ولائحته التنفيذية على هذا العقد وتختص المحاكم فى جمهورية مصر العربية بالفصل فى المنازعات التى تنشأ نتيجة الإخلال بأى بند من بنود هذا العقد كما تطبق أحكام القوانين فى جمهورية مصر العربية [٢]

---

(١) يحدد الطرف الذى يتحمل الرسوم.

(٢) يجوز الاتفاق على إحالة المنازعات إلى التحكيم مع وضع أو تحديد القواعد التى تسرى عليه

## مادة (٢٢)

حرر هذا العقد بمدينة .............. بجمهورية مصر العربية فى ١٤٢٢ هـ الموافق / /٢٠٠١م من نسخة لكل من المتعاقدين وباقى النسخ لتقديمها إلى مصلحة الشركات لإجراء قيد العملية فى السجل المخصص لذلك بالمصلحة.

## التوقيعات

| الاسم | الصفة | الجنسية | محل الإقامة | التوقيع |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

**نموذج رقم (٢) تأجير تمويلى**
**طلب قيد أشخاص اعتباريين (شركات مساهمة – توصية بالأسهم – بنوك)**

**السيد الأستاذ / رئيس مصلحة الشركات.**

**تحية طيبة وبعد،،**

**مقدمه لسيادتكم السيد /          بصفتى**

**(بطاقة عائلية / شخصية / جواز سفر) رقم سجل مدنى          صادرة فى / /**

**والمقيم فى**

أرجو قيد اسم الشركة المذكورة          بسجل المؤجرين التمويليين المعد لذلك بالمصلحة.

**ومرفق طيه المستندات المطلوبة وهى :-**

١- نسخة من الجريدة الرسمية المنشور بها العقد والنظام / صحيفة الشركات.
٢- ما يفيد سداد الرسوم ومقدارها (١٥٠٠ج برقم          بتاريخ / / )
٣- صورة (تحقيق الشخصية / جواز السفر) لرئيس وأعضاء مجلس الإدارة / المديرين.
٤- صحيفة الحالة الجنائية لكل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة / المديرين.
٥- إقرار من رئيس مجلس الإدارة بأنه لا يوجد من بين المديرين أو من لهم حق التوقيع وجميع الشركاء المتضامنين من سبق الحكم بشهر إفلاسه.
٦- موافقة البنك المركزى المصرى(فى حالة إذا كان المؤجر أحد البنوك)

| اسم الشخص الاعتبارى : |
|---|
| السمة التجارية : |
| العنوان : |
| رقم إشهار العقد : |
| نوع النشاط : |

**وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،**

**التوقيع**
**رئيس مجلس الإدارة**

**تحريرا فى / /٢٠٠٣.**

## نموذج رقم (٣) تأجير تمويلى
## طلب قيد عقد تأجير تمويلى

**السيد الأستاذ / رئيس مصلحة الشركات.**

**تحية طيبة وبعد،،**

**أرجو قيد عقد التأجير التمويلى المرفق فى سجل العقود – علماً بأن البيانات كما يلى :**

**أولاً : أ-** اسم مقدم الطلب :
ب- صفتــه :

**ثانياً :**

| بيانات المؤجر | بيانات المستأجر |
|---|---|
| الاسم : | الاسم : |
| السن : | السن : |
| الجنسية : | الجنسية : |
| محل الإقامة : | محل الإقامة : |
| إثبات الشخصية : | إثبات الشخصية : |
| اسم ممثل الشخص الاعتبارى : | اسم ممثل الشخص الاعتبارى : |
| الاسم التجارى للشخص الاعتبارى : | الاسم التجارى للشخص الاعتبارى : |
| سند الإنشاء : | سند الإنشاء : |

**ثالثاً :**

| بيان المال المؤجر | نظام التأمين | بيان النشاط الذى سيستخدم فيه المال من حيث طبيعته ونوع الإنتاج | الأحكام المنظمة لتملك المستأجر للمال | تاريخ بدء سريان العقد ومدته |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

**رابعاً : المرفقات: ١- صورة العقد. ٢- المستندات التى تحدد مالك المال المؤجر.**
**٣- إيصال سداد رسم القيد وقدره (٥٠ج برقم بتاريخ / / )**
**٤- صورة البطاقة الضريبية.**

التوقيع

**تحريراً فى / /٢٠٠٣.**

## نموذج رقم (٤) تأجير تمويلى
## طلب قيد عقد بيع استنادا على قيد عقد تأجير تمويلى

**السيد الأستاذ / رئيس مصلحة الشركات.**

تحية طيبة وبعد،،

أرجو من سيادتكم قيد عقد البيع المرفق استنادا على عقد التأجير التمويلى المقيد برقم      فى / / وذلك فى سجل العقود.
ومرفق البيانات المطلوبة وهى :
**أولاً : أ- اسم طالب القيد :**
ب- صفتـــه :
**ثانيا :**

| بيانات البائع من واقع سجل المؤجرين | بيانـات المشترى |
|---|---|
| الاسم : | الاسم : |
| السن : | السن : |
| الجنسية : | الجنسية : |
| محل الإقامة : | محل الإقامة : |
| الشكل القانونى : | إثبات الشخصية : |
| سند الإنشاء : | سند الإنشاء : |
| اسم ممثله القانونى : | اسم ممثله القانونى : |

**ثالثا :**

| بيانات سند ملكية البائع | وصف المال | بيان عن نظام تملك المال |
|---|---|---|
| | | |

**رابعاً : المرفقات :**
١- صورة عقد البيع.
٣- صورة سند ملكية البائع والسند القانونى الذى يخوله حق بيعه.
٣- إيصال سداد رسم القيد وقدره (٥٠ج برقم بتاريخ / / )

**التوقيع**

**تحريرا فى / /٢٠٠٣.**

نموذج رقم (٥) تأجير تمويلى
محضر استلام المال موضوع عقد تأجير تمويلى
المقيد برقم                    فى سجل العقود

إنه فى يوم                    الموافق    /    /    وفى تمام الساعة
تم تحرير هذا المحضر لإثبات استلام المال موضوع عقد التأجير التمويلى المبرم بين :
السيد /                                                    (المؤجر)
والسيد /                                                   (المستأجر)
حيث حضر كل من[١]:
١- السيد /                    (المؤجر / عن المؤجر)
٢- السيد /                    (المستأجر / عن المستأجر)
وقد تمت معاينة المال وبيانه كالتالى :
١-
٢-
٣-
وبالمعاينة تبين للطرفين أن المال خالى من العيوب والملاحظات ومطابق للمواصفات المتفق عليها [٢].
ويعتبر هذا محضر باستلام المستأجر للمال موضوع المحضر.
وأقفل المحضر على ما تقدم ووقع كل من الطرفين.
**المؤجر**                                                    **المستأجر**

---

(١) فى حالة إذا كان الممثل عن المؤجر أو المستأجر وكيلا يذكر اسمه وسند وكالته ويرفق صورة من سند الوكالة بمحضر الاستلام.

(٢) إذا كان المال غير مطابق فتحرر الصيغة التالية · "وقد تبين للطرفين ان المال غير مطابق لاتفاق الطرفين حيث تبين به العيوب والملاحظات الآتية ١- ٢- "

## نموذج رقم (٦)
## إخطار بالتفاوض مع المورد أو المقاول

**السيد /** ..........................................................................................

تحية طيبة وبعد،،

إعمالا لنص المادة السابعة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ ولائحته التنفيذية بشأن التأجير التمويلى.
أتشرف بالاحاطة بأننا نفوض بموجب هذا
السيد /............................................................................... (المستأجر)
فى إجراء التفاوض معكم بشأن المواصفات الخاصة بالمال موضوع عقد التأجير التمويلى المزمع إبرامه.
علما بأننا نحتفظ بحقنا فى التوقيع على العقد النهائى.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،

**التوقيع**

**المؤجر المقيد بسجل المؤجرين التمويليين رقم (          )**

**تحريرا فى / /٢٠٠٣.**

نموذج رقم (٧)
إخطار للمستأجر من المؤجر بتنازله
عن عقد التأجير التمويلى المقيد برقم (     ) بسجل عقود التأجير التمويلى

السيد / ................................................................ (المستأجر)

تحية طيبة وبعد،،

تنفيذا للعقد المبرم بيننا بتاريخ / / والمقيد بسجل عقود التأجير التمويلى برقم (        ) فإنه تطبيقا للبند رقم (    ) من هذا العقد والمادة الخامسة عشر من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ بشأن التأجير التمويلى.
نتشرف بالاحاطة أنه قد تم التنازل عن العقد المبرم بيننا
للسيد /................................................................ (المؤجر الجديد)
واعتبارا من تاريخ تحرير هذا الإخطار فإن المتنازل إليه تؤول له كافة الحقوق والالتزامات الناشئة عن العقد المؤرخ فى / / والمقيد برقم / /

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،

التوقيع

(المؤجر)

تحريرا فى / /٢٠٠٣.

**نموذج رقم (٨)**
**إخطار بالتنازل من مستأجر لمستأجر آخر**
**عن عقد التأجير التمويلى المقيد برقم (    ) بسجل عقود التأجير التمويلى**

**السيد / ........................................................ بصفته المستأجر الجديد**

**تحية طيبة وبعد،،**

**بالإشارة إلى العقد المبرم بيننا بتاريخ / / والذى يفيد قبولكم الحلول محلى فى عقد التأجير التمويلى المقيد برقم (        ) فى سجل عقود التأجير التمويلى.**
**فإننى أحيطكم علما بأن السيد / ........................................ المؤجر طبقا للعقد المبرم معه قد وافق على تنازلى عن استئجار المال موضوع العقد لسيادتكم.**
**واعتبارا من تاريخ تحرير هذا الإخطار فإنكم تحلون محلى فى الإجارة موضوع هذا العقد وكافة الآثار القانونية الناشئة عنه فى مواجهة المؤجر.**

**وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،**

**التوقيع**
**(المستأجر المتنازل)**

**تحريرا فى / /٢٠٠٣.**

## نموذج رقم (٩)
## طلب تاشير بتعديل بيانات فى سجل عقود التأجير التمويلى

السيد الأستاذ / رئيس مصلحة الشركات.

تحية طيبة وبعد،،

أرجو التكرم بالموافقة على التأشير بالتعديلات الآتية فى سجل عقود التأجير التمويلى.
علما بأن عقد التأجير التمويلى الخاص بى مقيد برقم( ) فى / / ومرفق لسيادتكم المستندات الآتية :

١- عقد التنازل بين المؤجر والمؤجر الجديد.
٢- عقد التنازل بين المستأجر والمستأجر الجديد.
٣- موافقة المؤجر على تنازل المستأجر لمستأجر جديد.
٤- نموذج الإخطار بالتنازل.
٥- سند الوكالة.
٦- إيصال سداد الرسوم.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،

**التوقيع**
**الاسم :**
**الصفة**

**تحريرا فى / /٢٠٠٣.**

# بيان إحصائى
# بالشركات التى تعمل فى مجال التأجير التمويلى
# من واقع البيانات المقيدة فى سجل العقود لدى مصلحة الشركات

## المؤجرين التمويليين وفقاً للأشخاص القانونية والشكل القانوني

| رقم القيد | تاريخ القيد | اسم المؤجر التمويلي | الشخص القانوني | الشكل القانوني | النشاط | رأس المال | الممثل القانوني | العنوان | المركز القانوني |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ١ | ١٩٩٦/٢/٢٥ | احمد ضياء الدين علي | طبيعي | | تأجير تمويلي | | احمد ضياء الدين علي | ٣ش منظرة السكرة-العنيزة | القاهرة |
| ٢ | ١٩٩٦/٣/٧ | شركة ماتراك للتوزيع | معنوي | محدودة ٨١/١٥٩ | تجاري/تأجير تمويلي | ٦٠ ألف جنيه | محمد يونس منصور | الكيلو ٢٨ طريق مصر اسكندرية-العامرية | الاسكندرية |
| ٣ | ١٩٩٦/٣/١٨ | زينب محمد السيد هارون | طبيعي | | تأجير تمويلي | | زينب محمد السيد | ٧٨ ش عبد المنعم رياض-العجوزة | الجيزة |
| ٤ | ١٩٩٦/٦/٢٧ | شركة أشرف لبيب يوسف وشريكه | معنوي | توصية بسيطة | تجاري/تأجير تمويلي | مليون جنيه | اشرف لبيب يوسف | ١٦٣ ش جسر السويس-قسم النزهة | القاهرة |
| ٥ | ١٩٩٦/٧/١٤ | هشام جمال الدين أحمد | طبيعي | | تأجير تمويلي | | هشام جمال الدين | ٣٦ش كفر عبده-رشدي-اسكندرية | الاسكندرية |
| ٦ | ١٩٩٦/٧/١٤ | ماجد جمال حلمي | طبيعي | | تأجير تمويلي | | ماجد جمال حلمي | ١٥٩ ش الفسحة-سان استيفانو | الاسكندرية |
| ٧ | ١٩٩٦/٨/١٨ | شركة قناة السويس للخدمات التعليمية | معنوي | مساهمة | خدمات/تأجير تمويلي | ٤٠ مليون | سيد تونسي محمود | قطعة ١/١ المحور المركزي-٦أكتوبر | ٦ أكتوبر |
| ٨ | ١٩٩٦/١٠/١٥ | شركة صن رايز للاستثمار العقاري والاسكان | معنوي | مساهمة ٨١/١٥٩ | مقاولات/تأجير تمويلي | ٤ مليون | محمد أحمد لطفي | عمارة ١٠ سابقا رقم ٢٥ حاليا عمارات العبور-صلاح سالم | القاهرة |
| ٩ | ١٩٩٦/١٠/٢٦ | المهندسون المصريون للاستثمار العقاري العربي | معنوي | مساهمة | مقاولات/تأجير تمويلي | ٤ مليون | علاء احمد محمد | ٥ش ابن ساجد-الحجاز-م٠الجديدة | القاهرة |
| ١٠ | ١٩٩٦/١٠/٣٠ | التجار للتجارة والاستيراد والتأجير التمويلي | معنوي | توصية بسيطة | مقاولات/تأجير تمويلي | مليون جنيه | محمد محمد علي | ١٩٥ ش جسر السويس-م٠الجديدة | القاهرة |
| ١١ | ١٩٩٦/١٠/٣٠ | الاسلامية الهندسية للتجارة والمقاولات | معنوي | مساهمة ٨١/١٥٩ | عقاري /تأجير تمويلي | ٧٠٠ ألف جنيه | احمد محمد عبد الرحمن | ١ ش عدن ناصية ١٦١ ش السودان-المهندسين-الجيزة | الجيزة |
| ١٢ | ١٩٩٦/١١/٣ | المهندسون المصريون للمقاولات والاسكان المتكامل | معنوي | مساهمة | مقاولات/تأجير تمويلي | ٢٥٥ ألف جنيه | محمد يسري سعد | ٣١ ش عبد الحميد بدوي-م٠الجديدة-القاهرة | القاهرة |

## تابع المؤجرين التمويليين وفقاً للأشخاص القانونية والشكل القانوني

| رقم القيد | تاريخ القيد | اسم المؤجر التمويلي | الشخص القانوني | الشكل القانوني | النشاط | رأس المال | الممثل القانوني | العنوان | المركز القانوني |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ١٣ | ١٩٩٦/١١/٦ | المهندسون المصريون للمشروعات العمرانية | معنوى | مساهمة ٨١/١٥٩ | مقاولات/تأجير تمويلي | ٢٨٨ ألف جنيه | محمد حمدى سيد | ٣١ ش عبدالحميد بدوى- م٠الجديدة | القاهرة |
| ١٤ | ١٩٩٦/١١/١٧ | شركة سعد العجيزى وشركاه | معنوى | توصية بسيطة | تجارى /تأجير تمويلي | ٥٠ألف جنيه | سعد عبدالعزيز العجيزى | ٣٧ش طلعت حرب-القاهرة | القاهرة |
| ١٥ | ١٩٩٦/١١/٢٧ | محمد حسين جنيدى | طبيعى | | تأجير تمويلي | | محمد حسين جنيدى | ٣ ش شهاب-المهندسين-الجيزة | الجيزة |
| ١٦ | ١٩٩٦/١١/٢٨ | الشركة المتحدة للتفريغ والتعبئة (اجروبلك) | معنوى | مساهمة ٨١/١٥٩ | خدمات/تأجير تمويلي | ٢٥٠ألف | عبدالعزيز محمد احمد | ٧٨ ش عبدالسلام عارف-جليم | الاسكندرية |
| ١٧ | ١٩٩٦/١٢/١٥ | شركة الجرارات والمعدات الزراعية المصرية | معنوى | مساهمة | تجارى/تأجير تمويلي | ٥٠٠ ألف جنيه | سعد عبدالعزيز العجيزى | قليوب-كفر ابو جمعه كيلو ١٧ طريق مصر الاسكندرية الزراعى | القليوبية |
| ١٨ | ١٩٩٦/١٢/١٣ | منير عزيز دوس | طبيعى | | تأجير تمويلي | | منير عزيز دوس | ٢٧ ش عثمان بن عفان- م٠الجديدة | القاهرة |
| ١٩ | ١٩٩٧/١/١١ | الشركة المصرية العالمية للخدمات والهندسة | معنوى | مساهمة | خدمات/تأجير تمويلي | مليون جنيه | محمد محمود نصير | أول طريق المقطم-الاوتوستراد ص٠ب ٣٣ القلعة | القاهرة |
| ٢٠ | ١٩٩٧/١/٢٠ | شركة هايكو للاستثمارات العقارية | معنوى | مساهمة | مقاولات/تأجير تمويلي | واحد مليون | ذو الفقار صالح مصطفى | ٣ ش عبدالرحمن الرافعى-الدقى | الجيزة |
| ٢١ | ١٩٩٧/١/٢٦ | شركة حديد للصناعة والتجارة والمقاولات (كونتراستل) | معنوى | مساهمة ٨١/١٥٩ | مقاولات/تأجير تمويلي | ٥٠٠ ألف جنيه | ابراهيم سالم أحمد | مدينة برج العرب الجديدة-المنطقة الصناعية الثالثة-بلوك٢٢ قطعة ٥ | الاسكندرية |
| ٢٢ | ١٩٩٧/٣/٦ | شركة المقاولون العرب (عثمان احمد عثمان وشركاه) | معنوى | ق٠عام | مقاولات/تأجير تمويلي | ٢٠٠ مليون | اسماعيل ابراهيم احمد عثمان | ٣٤ ش عدلى-القاهرة | القاهرة |
| ٢٣ | ١٩٩٧/٣/٢٦ | الشركة المصرية للجباسات والمحاجر والرخام (جيمكو) | | س٠ت٠ت م٠ | صناعى/تأجير تمويلي | ٢٤٣٨٢٠٣٠ جنيه مصرى | محمد عادل احمد | ٤ ش الدكتور محمد حامد فهمى- الدقى | الجيزة |

## تابع المؤجرين التمويليين وفقاً للأشخاص القانونية والشكل القانوني

| رقم القيد | تاريخ القيد | اسم المؤجر التمويلي | الشخص القانوني | الشكل القانوني | النشاط | رأس المال | الممثل القانوني | العنوان | المركز القانوني |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ٢٤ | ١٩٩٢/٤/٨ | شركة توشكي للمعدات والمقاولات | معنوي | مساهمة ٨١/١٥٩ | تجارى س/تأجير تمويلي | ١٠مليون | السيد حسن علي رزق | ٧ش الفيوم-الكربة-م٠الجديدة | القاهرة |
| ٢٥ | ١٩٩٢/٤/٢٢ | شركة اسكندرية للتأجير التمويلي(مختار درويش وشركاه) | معنوي | تضامن | تأجير | ٤٠ألف جنيه | مختار السيد أحمد | ميدان ابي الدرداء-عمارة شاكوس-خلف مديرية أمن الاسكندرية | الاسكندرية |
| ٢٦ | ١٩٩٢/٤/٢٦ | شركة العقاري العربي للتسويق (مارس) | معنوي | مساهمة ٨١/١٥٩ | تسويق،تجاري تأجير تمويلي | ٥ مليون | البنك العقاري العربي ويمثله/طلعت اسماعيل ابراهيم | ١٥ ش الميرغني-م٠الجديدة-برج الشمس الاداري | القاهرة |
| ٢٧ | ١٩٩٢/٥/٢٠ | الشركة الامريكية للتسويق | معنوي | مساهمة | تجاري / تأجير تمويلي | ٢٥٠ألف جنيه | رامي ريمون لكح | ٦٨ ش الميرغني-م٠الجديدة | القاهرة |
| ٢٨ | ١٩٩٢/٥/١١ | احمد محمد ابو الوفا عبدالغفار (باور ليز) | طبيعي | | تأجير تمويلي | | احمد محمد ابو الوفا | ٥ عطفة الصول من ش حجازي-المعادي | القاهرة |
| ٢٩ | ١٩٩٢/٥/٢٨ | شركة فاملي فودز | معنوي | مساهمة | تصنيع /تأجير تمويلي | ١٠مليون | جلال فيليب دوس | المنطقة الصناعية الأولى A 1 العاشر من رمضان | الشرقية |
| ٣٠ | ١٩٩٢/٥/٢٦ | الشركة الدولية للتأجير التمويلي | معنوي | مساهمة | تأجير تمويلي | ٣٠مليون | حسن عباس زكي ممثل بنك الشركة المصرفية العربية الدولية | ٥٦ ش جامعة الدول العربية-المهندسين | الجيزة |
| ٣١ | ١٩٩٢/٦/٦ | شركة ستاركو للتأجير التمويلي | معنوي | ذ٠م٠م | تأجير تمويلي | ٥٠ ألف | نبيل سيد عبداللطيف | ١٠ ش طلعت حرب-القاهرة | القاهرة |
| ٣٢ | ١٩٩٢/٧/٢٣ | شركة سوجيليس ايجيبت للتأجير التمويلي | معنوي | مساهمة | تأجير تمويلي | ٢٠مليون | عضو يمثل البنك الأهلي المصري | ١٠ش طلعت حرب-القاهرة | القاهرة |

## تابع المؤجرين التمويليين وفقاً للأشخاص القانونية والشكل القانونى

| رقم القيد | تاريخ القيد | اسم المؤجر التمويلى | الشخص القانونى | الشكل القانونى | النشاط | رأس المال | الممثل القانونى | العنوان | المركز القانونى |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ٣٣ | ١٩٩٧/٨/١١ | هاشم محمد مصطفى | طبيعى | منشـــأة فردية | تأجير تمويلى | | هاشم محمد مصطفى | ١٥ ش نادى الصيد-الدقى-الجيزة | الجيزة |
| ٣٤ | ١٩٩٧/٨/٦ | شركة محمود ابراهيم محمود الشوربجى وشريكه | معنوى | تضامن | تجارى/تأجير تمويلى | ٥٠ألف جنيه | محمود ابراهيم محمود | ٩٩ش مصطفى النحاس-الحى الثامن-م٠نصر-القاهرة | القاهرة |
| ٣٥ | ١٩٩٧/٩/٣ | شـركة زيروكس للتأجير التمويلى | معنوى | مساهمة | تأجير تمويلى | ١٢ مليـــون جنيه | جهل مارسيل اكـوجين (بريطانى) | ٢ ش لبنان-المهندسين | الجيزة |
| ٣٦ | ١٩٩٧/٨/١٩ | الشـركة المصريـة الكويتيـة للتنمية العمرانية والسياحية | معنوى | مساهمة ٨١/١٥٩ | مقاولات/تأجير تمويلى | ٢٥٠ألـــف جنيه | كمال كامل شاكر | مركز المدينة-العاشر من رمضان قطعة ٩/ 31 M | الشرقية |
| ٣٧ | ١٩٩٧/٩/٢ | الشـركة المصريـة للتأجير التمويلى | معنوى | مساهمة | تأجير تمويلى | ٢٥٠ألف | ناهد السيد مصيلحى | ١٢ ش إحمد حشمت-الزمالك | القاهرة |
| ٣٨ | ١٩٩٧/٩/٣٠ | شركة أوريكس مصر للتأجير التمويلى | معنوى | مساهمة | تأجير تمويلى | ٢٠مليون | البنك الأهلى المصرى ويمثله عضوان | ٢ ش عبدالقادر حمزة-جاردن سيتى-القاهرة | القاهرة |
| ٣٩ | ١٩٩٧/١٠/٤ | توشكى للتأجير التمويلى | معنوى | ت٠ب ق ٩٧/٨ | تأجير تمويلى | ٥ مليون | المدير المسئول احمد محمد احمد شلبى | توشكى أسوان | أسوان |
| ٤٠ | ١٩٩٧/١٠/٩ | شركة كليوباترا للتنمية العقارية والاستثمار السياحى | معنوى | مساهمة | سياحى/تأجير تمويلى | ٢٥٠ ألف | وداد السيد سليمان | الجمالية-مركز الحسينية-الشرقية | الشرقية |
| ٤١ | ١٩٩٧/١٠/١٥ | شركة الكرنك للمقاولات | معنوى | مساهمة | مقاولات/تأجير تمويلى | ١٢مليـــون جنيه | مصطفى سيد احمد غنيم | ٩١ ش الميرغنى-م٠الجديدة | القاهرة |
| ٤٢ | ١٩٩٧/١٠/١٥ | الشركة المصرية لتشيد والبناء | معنوى | مساهمة | مقاولات/تأجير تمويلى | ١٠مليـــون جنيه | اشرف احمد عبدالمقصود عرفه | ٣١ ش عبدالحميد بـــدوى-م٠الجديدة | القاهرة |

## تابع المؤجرين التمويليين وفقا للأشخاص القانونية والشكل القانوني

| رقم القيد | تاريخ القيد | اسم المؤجر التمويلي | الشخص القانوني | الشكل القانوني | النشاط | رأس المال | الممثل القانوني | العنوان | المركز القانوني |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ٤٣ | ١٩٩٧/١٠/٢٢ | شركة المهندسون المصريون للمراكز التجارية | معنوي | مساهمة | مقاولات/تأجير تمويلي | ١٠مليون | محمد يسري زغلول | ٣١ ش عبدالحميد بدوي امام نادي الشمس-م٠ الجديدة-القاهرة | القاهرة |
| ٤٤ | ١٩٩٧/١٠/٢٧ | شركة الحسن للاستثمارات العقارية | معنوي | مساهمة | مقاولات/تأجير تمويلي | ٢مليون ونصف | السيد منصور محمود حسن | ١٤ ش منيس-الكربم-م٠ الجديدة | القاهرة |
| ٤٥ | ١٩٩٧/١٠/٢٩ | شركة بوسكاليس انترناشونال مصر للمقاولات البحرية | معنوي | مساهمة | مقاولات/تأجير تمويلي | ٢٥٠ألف | ماهر احمد العطوي | ٣٦ش كفر عبده-رشدي-الاسكندرية-شقة ١٦ | الاسكندرية |
| ٤٦ | ١٩٩٧/١١/١١ | الشركة العربية الافريقية للتنمية الصناعية والتجارية | معنوي | مساهمة | التأجير التمويلي | واحد مليون | مرسي عبدالستار مرسي | ٤٤٨ ش الاهرام-الجيزة | الجيزة |
| ٤٧ | ١٩٩٧/١١/١٧ | شركة رجائي احمد محمد التوني وشركاه | معنوي | ت٠ب | تجاري/تأجير تمويلي | ٢٥ألف جنيه | رجائي احمد محمد | ١٧ش الغيث-العجوزة | الجيزة |
| ٤٨ | ١٩٩٧/١٢/١ | شركة قناة السويس للتنمية والاستثمار العقاري العربي | معنوي | مساهمة | اسكان وسياحة تأجير تمويلي | ٢٠مليون جنيه | مصطفى فايز احمد | ٧٩ ش الميرغني-م٠ الجديدة | القاهرة |
| ٤٩ | ١٩٩٧/١٢/٣ | شركة التهاني للتأجير التمويلي | معنوي | مساهمة | تأجير تمويلي | مليون جنيه | محمد احمد خيري | العاشر من رمضان-مركز المدينة التجاري | الشرقية |
| ٥٠ | ١٩٩٧/١٢/٧ | فاروق محمود السيد | طبيعي | - | تأجير تمويلي | | فاروق محمود السيد | ٧٨ ش عبدالمنعم رياض-الجيزة | الجيزة |
| ٥١ | ١٩٩٧/١٢/١١ | شركة كيا موتورز ايجيبت | معنوي | مساهمة | تجارة عامة تأجير تمويلي | ٥ مليون | وليد توفيق صادق | ٦٩ ش النصر-المعادي | القاهرة |
| ٥٢ | ١٩٩٧/١٢/١٧ | شركة سيناء للتأجير التمويلي (محمود عبدالوهاب) | معنوي | توصية بسيطة | تأجير تمويلي | ٥ مليون | محمود عبدالوهاب البلباوي | برج الجيزة البحري-خلف محكمة الجيزة-الدور السادس شقة ١ | الجيزة |
| ٥٣ | ١٩٩٧/١٢/٢٠ | يسري حسن فريج | طبيعي | | تأجير تمويلي | | يسري حسن فريج | ٣٩ش البداية محرم بك-الاسكندية | الاسكندرية |

## تابع المؤجرين التمويليين وفقا للأشخاص القانونية والشكل القانوني

| رقم القيد | تاريخ القيد | اسم المؤجر التمويلي | الشخص القانوني | الشكل القانوني | النشاط | رأس المال | الممثل القانوني | العنوان | المركز القانوني |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ٥٤ | ١٩٩٧/١٢/٢٠ | شركة النصر لصناعة السيارات | معنوى | تابعة م.م | صناعي/تأجير تمويلي | ٤٥مليون ٥٦٩,٦٠٠ج | احمد كامل محمود | وادى حوف-حلوان | القاهرة |
| ٥٥ | ١٩٩٧/١٢/٢٣ | شركة روتربل انترناشيونال للصناعة والتجارة | معنوى | ش.ذ.م.م | تجارى/تأجير تمويلي | ٥مليون ٣٨٠ الف | حسن عبدالمحسن حسن | الكيلو ٢٨ طريق الاسكندرية الصحراوى-خلف شركة مانتراك مرغم-قسم العامرية | الاسكندرية |
| ٥٦ | ١٩٩٧/١٢/٢٣ | شركة الزهور للاستثمار والسياحة | معنوى | مساهمة | خدمات / تأجير تمويلي | ٢مليون | تهانى عبدالعزيز على جمعه | مدينة بدر-المنطقة الصناعية الرابعة | القاهرة |
| ٥٧ | ١٩٩٨/١/١٣ | شركة آل عطية مصر للتأجير التمويلي | معنوى | مساهمة | التأجير التمويلي | ١٢ مليون | احمد عطية السيد | ٥١ طريق مصر حلوان-المعادى | القاهرة |
| ٥٨ | ١٩٩٨/١/١٤ | الكوثر للتأجير التمويلي(احمد محمد السيد ابو الرجال وشركاه) | معنوى | ت.ب | تأجير تمويلي | ٦ مليون | مدحت محمد ابو المعاطى | ٧٩ ش على أمين م.نصر-القاهرة | القاهرة |
| ٥٩ | ١٩٩٨/١/١٥ | شركة الهلال للاستثمار والتنمية العمرانية | معنوى | مساهمة | مقاولات عامة تأجير تمويلي | ٢٥٠ألف | طالب حسن سعيد | ٢ش الدكتور المحروقي-المهندسين | الجيزة |
| ٦٠ | ١٩٩٨/١/١٩ | شركة المنصور للتأجير التمويلي | معنوى | مساهمة ق٩٧/٨ | تأجير تمويلي | ٣ مليون | يوسف منصور لطفى | ٩ش منصور باشا سموحة | الاسكندرية |
| ٦١ | ١٩٩٨/١/٢١ | شركة مصنع شريف للملابس الجاهزة(شريف زهدى وشريكه) | معنوى | تضامن | صناعي / تأجير تمويلي | ١٠ آلاف | محمود زهدى محمد | ٤٤٥ ش قنال المحمودية-النزهه | الاسكندرية |
| ٦٢ | ١٩٩٨/٢/١٥ | الشركة الاستثمارية للانتاج والتصنيع I.C.P.M | معنوى | مساهمة | تأجير تمويلي | ٤ مليون | عمر محمد عوض | مدينة بدر الصناعية-طريق مصر السويس الصحراوى | القاهرة |

## تابع المؤجرين التمويليين وفقا للأشخاص القانونية والشكل القانوني

| رقم القيد | تاريخ القيد | اسم المؤجر التمويلي | الشخص القانوني | الشكل القانوني | النشاط | رأس المال | الممثل القانوني | العنوان | المركز القانوني |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ٦٣ | ١٩٩٨/٢/٢٦ | شركة ووتركنج مصر ( عمر حلمي علي زيدان وشركاه ) | معنوي | توصية بسيطة | تأجير تمويلي | مليون ٥٠٠ الف | عمر حلمي علي | ١٢ إمتداد رمسيس - القاهرة | القاهرة |
| ٦٤ | ١٩٩٨/٣/٢٣ | إقبال علي حسن حجازي | طبيعي | | تأجير تمويلي | | إقبال علي حسن | ٣٨ ش الشهيد محمد يوسف شاتي سيدي بشر - الاسكندرية | الاسكندرية |
| ٦٥ | ١٩٩٨/٤/١٦ | المتحدة للتعمير (ماستر) | معنوي | ش.ذ.م.م | صناعي ، تأجير تمويلي | ١٠٠ الف | احمد محسن محمد | مدينة ٦ اكتوبر - المنطقة الصناعية الثانية - جيزة | الجيزة |
| ٦٦ | ١٩٩٨/٤/١٨ | مكه للتأجير التمويلي | معنوي | مساهمه ق ٨ لسنه ٩٧ | تأجير تمويلي | ٢ مليون | محمود عارف عطية | ٤١ ش نوبار - القاهرة | القاهرة |
| ٦٧ | ١٩٩٨/٤/٢١ | مينو للتخطيط الصناعي | معنوي | مساهمه | تجاري وتأجير تمويلي | مليون | عبدالحميد محمد علي | ١ ش امريكا اللاتينية جاردن سيتي القاهرة | القاهرة |
| ٦٨ | ١٩٩٨/٦/٩ | شركة الأمل للتنمية العقارية والصناعية | معنوي | مساهمه ٨١/١٥٩ | مقاولات وتأجير تمويلي | ٢٥٠ الف | جلال محمود حمدان | ٢٠٢ ، ٢٠٣ المنطقة الصناعية الثالثة مدينه ٦ اكتوبر | الجيزة |
| ٦٩ | ١٩٩٨/٧/٢١ | محمد ابراهيم عبدالعال | طبيعي | | تأجير تمويلي | | محمد ابراهيم عبدالعال | ١٥ عمارات عثمان - المعادي | القاهرة |
| ٧٠ | ١٩٩٨/٨/١٧ | عبدالعزيز ابو سيف لعلوم | طبيعي | | تأجير تمويلي | | عبدالعزيز ابو سيف لعلوم ( ليبي ) | ٢٢ ش الشهيد محمد قناية - م٠الجديدة | القاهرة |
| ٧١ | ١٩٩٨/٩/١٠ | الهندسية لنظم الوثائق (وحيد الشرقاوي وشركاه) | معنوي | توصية بسيطة | تجاري وتأجير تمويلي | ٥٠٠ الف | وحيد الشرقاوي | ١٠ ش ١٥٠ - المعادي | القاهرة |

## تابع المؤجرين التمويليين وفقا للأشخاص القانونية والشكل القانونى

| رقم القيد | تاريخ القيد | اسم المؤجر التمويلى | الشخص القانونى | الشكل القانونى | النشاط | رأس المال | الممثل القانونى | العنوان | المركز القانونى |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ٧٢ | ١٩٩٨/٩/١٦ | العربية الدولية للاستثمار والتنمية | معنوى | مساهمة ٨١/١٥٩ | تأجير تمويلى | ٢٥ مليون | محمد على كامل | مجمع العربية الدولية - كورنيش النيل - المعادى | القاهرة |
| ٧٣ | ١٩٩٨/٩/٢٤ | شركة ماهر فؤاد حنا وشركاه | معنوى | ت.ب | تجارى/تأجير تمويلى | ١٥٠ألف جنيه | ماهر فؤاد حنا | ١٦٥ ش العدوية-م.الجديدة | القاهرة |
| ٧٤ | ١٩٩٨/٩/٢٨ | شركة أحمد مرسى وشركاه الشركة المصرية لادارة وخدمات الوثائق الهندسية | معنوى | ت.ب | خدمات/تأجير تمويلى | ١٠٠ ألف جنيه | احمد مرسى | ٢٤ أ عمارات حدائق العبور-ش صلاح سالم | القاهرة |
| ٧٥ | ١٩٩٨/٩/٢٨ | الشركة المصرية الالمانية لمهمات المكاتب "الشريف وشركاه" | معنوى | ت.ب | تجارى /تأجير تمويلى | ٢٥٠ ألف جنيه | سعد هاشم الشريف | ٢ ش شريف-قسم عابدين-القاهرة | القاهرة |
| ٧٦ | ١٩٩٨/١٠/١٨ | كى.تى.سى للمعدات والأدوات الكتابية حامد ابو سيف لعلوم | ليبى | | تأجير تمويلى | | محسن سيد اسماعيل | ٣ مكرر نجيب محفوظ-ميدان شاهين-العجوزة | الجيزة |
| ٧٧ | ١٩٩٨/١٠/١٨ | المتحدة للايجار التمويلى | معنوى | منشأة فردية ق ٩٧/٨ | تأجير تمويلى | ٢مليون جنيه | يسرى عبدالحميد زكى | ١١ ش زمزم الدقى-الجيزة | الجيزة |
| ٧٨ | ١٩٩٨/١٠/١٩ | القاهرة للتجارة والتسويق | معنوى | مساهمة ٨١/١٥٩ | تجارى/تأجير تمويلى | ٥مليون جنيه | حسام الدين احمد عبدالحليم | ٧ ش المطبعة-فيصل | الجيزة |
| ٧٩ | ١٩٩٨/١٠/٢٩ | الشركة المتحدة للتجارة (يونراكو جروب) | معنوى | مساهمة ٨١/١٥٩ | تجارى/تأجير تمويلى | ٢٥٠ الف | محمد احمد عبدالوهاب | ١٨ ش محمد شفيق-م.الجديدة | القاهرة |

## تابع المؤجرين التمويليين وفقا للأشخاص القانونية والشكل القانونى

| رقم القيد | تاريخ القيد | اسم المؤجر التمويلى | الشخص القانونى | الشكل القانونى | النشاط | رأس المال | الممثل القانونى | العنوان | المركز القانونى |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ٨٠ | ١٩٩٨/١١/٥ | الشركة الدولية للصوامع | معنوى | مساهمة ق٩٧/٨ | تأجير تمويلى | ١٠ مليون | فايق محمد | ٢٩ عمارات العبور-م٠ الجديدة | القاهرة |
| ٨١ | ١٩٩٨/١١/١٤ | شركة كارلين للصناعات الكهربائية-٦ أكتوبر | معنوى | ش٠ت٠ب | تجارى/تأجير تمويلى | ٢٠ ألف جنيه | محمد الهادى شكرى | شقة رقم ٢ عمارة ٩ مجاورة ٧ مدينة ٦ أكتوبر | الجيزة |
| ٨٢ | ١٩٩٨/١١/١٩ | شركة كارلين للشرق الأوسط | معنوى | ت٠ب | تجارى/تأجير تمويلى | ٢٠ ألف جنيه | محمد الهادى شكرى | ٢أ ش بن عامر-ق الجيزة | الجيزة |
| ٨٣ | ١٩٩٨/١٢/١ | عماد الدين مختار على يوسف (شركة ساس جاك تريدنج) | طبيعى | | تجارى /تأجير تمويلى | | عماد الدين مختار | ١١٢ ش الميرغنى-م٠ الجديدة | القاهرة |
| ٨٤ | ١٩٩٨/٠٣/٩ | الشركة العربية الدولية للاستثمار العقارى | معنوى | مساهمة ٨١/١٥٩ | مقاولات/تأجير تمويلى | ١٣ مليون جنيه | فكرية عبدالحميد أحمد | مجمع العربية الدولية الادارى كورنيش النيل-المعادى | القاهرة |
| ٨٥ | ١٩٩٩/١١/١١ | شركة ديزوت جاجور للتأجير التمويلى | معنوى | ش٠م٠م ق٩٧/٨ | تأجير تمويلى فى مجال سيارات النقل | مليون جنيه | عبدالمعطى محمد عبدالمعطى | المحور المركزى-مجمع على الدين الإدارى-مبنى أ الدور الثالث مدينة ٦أكتوبر | الجيزة |
| ٨٦ | ١٩٩٩/٢/٧ | المصرية للتأجير التمويلى | معنوى | ش٠م٠م ق٩٧/٨ | تأجير تمويلى | واحد مليون | حسام الدين احمد عبدالحليم | ٤٠ ش الحجاز-م٠ الجديدة | القاهرة |
| ٨٧ | ١٩٩٩/٢/٢٤ | الشركة العربية للتأجير التمويلى (على ابراهيم الضمرانى وشركاه) | معنوى | ق٩٧/٨ | تأجير تمويلى | ١٥ مليون جنيه | على ابراهيم الضمرانى | ٢٣٦ ش الأهرام-الجيزة | الجيزة |
| ٨٨ | ١٩٩٩/٢/٢٤ | مدينة آسيا الصناعية-مصر | معنوى | ش٠م٠م ٨١/١٥٩ | صناعى/تأجير تمويلى | ٢ مليون | محمد جمال مصطفى | المنطقة الرابعة-رقم ٢٣ مدينة السادات | المنوفية |

## تابع المؤجرين التمويليين وفقا للأشخاص القانونية والشكل القانوني

| رقم القيد | تاريخ القيد | اسم المؤجر التمويلي | الشخص القانوني | الشكل القانوني | النشاط | رأس المال | الممثل القانوني | العنوان | المركز القانوني |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ٨٩ | ١٩٩٩/٣/١٦ | شركة بورليز للتأجير التمويلي | معنوي | ذ.م.م ٨١/١٥٩ | تجاري/تأجير تمويلي | ٥٠ ألف جنيه | سيدة السيد كامل | ١٤ ش عباس العقاد-م.نصر | القاهرة |
| ٩٠ | ١٩٩٩/٤/٧ | شركة توشكي للتأجير التمويلي | معنوي | ق٩٧/٨ | التأجير التمويلي للمعدات الثقيلة | ١٠مليون | محمد يوسف منصور | توشكي-اسوان | أسوان |
| ٩١ | ١٩٩٩/٤/٨ | شركة اسكو للاستشارات السياحية | معنوي | مساهمة ٨١/١٥٩ | تنمية سياحية/تأجير تمويلي | ١ مليون | احمد محمد سعيد | ١٣٧ ش عثمان بن عفان-م.الجديدة | القاهرة |
| ٩٢ | ١٩٩٩/٤/٨ | الشركة العربية للصلب(ايمن عثمان وشريكه) | معنوي | ت.ب | تجاري/تأجير تمويلي | ٩٠٠ألف جنيه | ايمن محمد عثمان | ٣٩٣ ش رمسيس-العباسية | القاهرة |
| ٩٣ | ١٩٩٩/٤/٨ | شركة اسكو للتنمية السياحية | معنوي | مساهمة ٨١/١٥٩ | تنمية سياحية/ تأجير تمويلي | مليون جنيه | احمد محمد سعيد | ١٣٧ ش عثمان بن عفان-م.الجديدة | القاهرة |
| ٩٤ | ١٩٩٩/٤/٨ | شركة الجونه للتأجير التمويلي | معنوي | ش.م.م ق٩٧/٨ | التأجير التمويلي الآلات ومعدات | مليون جنيه | سميح أنس ساويرس | الجونه-الغردقة-البحر الأحمر | البحر الأحمر |
| ٩٥ | ١٩٩٩/٥/١٠ | الشركة العربية الدولية للتأجير التمويلي | معنوي | ش.م.م ق٩٧/٨ | تأجير تمويلي الآلات ومعدات وعقارات | ١٠مليون | محمد على كامل | برج المجموعة الدولية-كورنيش النيل-المعادي | القاهرة |
| ٩٦ | ١٩٩٩/٥/٢٤ | شركة الجيزة للتأجير التمويلي | معنوي | ش.م.م ق٩٧/٨ | تأجير تمويلي | ٥مليون جنيه | السيد أحمد اسماعيل | المحور المركزي-مدينة ٦ أكتوبر | الجيزة |
| ٩٧ | ١٩٩٩/٥/١٠ | شركة الاتحاد الدولي للاستثمار والتنمية العقارية | معنوي | مساهمة ٨١/١٥٩ | مقاولات تأجير تمويلي | ٥ مليون | خالد محمد عبدالسميع | ١٢ ب ش الخليفة المأمون روكسي-القاهرة | القاهرة |

## تابع المؤجرين التمويليين وفقا للأشخاص القانونية والشكل القانونى

| رقم القيد | تاريخ القيد | اسم المؤجر التمويلى | الشخص القانونى | الشكل القانونى | النشاط | رأس المال | الممثل القانونى | العنوان | مركز القانونى |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ٩٨ | ١٩٩٩/٦/٢٣ | شركة اعمار للمقاولات والتنمية العقارية | معنوى | مساهمة ٨١/١٥٩ | مقاولات تأجير تمويلى | مليون جنيه | محمد أحمد عبد المؤمن | ١٩ ش الشهيد سيد زكريا-النزهه | القاهرة |
| ٩٩ | ١٩٩٩/٧/٧ | شركة البحر الأحمر للتأجير التمويلى | معنوى | ش٠م٠م ق٩٧/٨ | الالات ومعدات تأجير تمويلى | مليون جنيه | سميح انسى ساويرس | الجونه-الغردقة | البحر الاحمر |
| ١٠٠ | ١٩٩٩/٧/١١ | شركة مصر الاردن للتأجير التمويلى | معنوى | ش٠م٠م ق٩٧/٨ | تأجير تمويلى للمعدات | ٢ مليون | انور أحمد محمد | مدينة ٦ أكتوبر | الجيزة |
| ١٠١ | ١٩٩٩/٧/٢٥ | شركة مجموعة النسر والمقاولات العامه | معنوى | ش٠م٠م ٨١/١٥٩ | مقاولات متكاملة تأجير تمويلى | ٤٠مليون | مصطفى احمد طه النمر | ٦أ ميدان أسوان-المهندسين | الجيزة |
| ١٠٢ | ١٩٩٩/٧/٢٧ | شركة شارم للتنمية السياحية | معنوى | مساهمة ٨١/١٥٩ | السياحية / تأجير تمويلى | ٢٥٠ ألف جنيه | يوسف كمال ميخائيل | ٣٤ ش محى الدين أبو العز-المهندسين-جيزة | الجيزة |
| ١٠٣ | ١٩٩٩/٣/٢٧ | شركة سيناء للخدمات البيئية | معنوى | مساهمة ٨١/١٥٩ | انشاء مشروع مجمع خدمات مرافق بنية اساسية ج سيناء تأجير تمويلى | ٢ مليون | يوسف كمال ميخائيل | ٣٤ ش محى الدين ابو العز-المهندسين | الجيزة |
| ١٠٤ | ١٩٩٩/٨/٢ | شركة مصر للتأجير التمويلى | معنوى | ش٠م٠م ق٩٧/٨، ق٩٥/٩٥ | تأجير تمويلى لكل عقار أو منقول مادى | ١٠ مليون | سامى سعد سعد | مدينة ٦ أكتوبر-الجيزة | الجيزة |

## تابع المؤجرين التمويليين وفقاً للأشخاص القانونية والشكل القانوني

| رقم القيد | تاريخ القيد | اسم المؤجر التمويلي | الشخص القانوني | الشكل القانوني | النشاط | رأس المال | الممثل القانوني | العنوان | المركز القانوني |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ١٠٥ | ١٩٩٩/٨/٢٥ | شركة الاسكندرية للتأجير التمويلي | معنوي | ش٠م٠م ق٩٧/٨ | التأجير التمويلي لمستلزمات المشروعات | ١٠ مليون | كمال عثمان احمد عثمان | الكيلو ٢٧ طريق الاسكندرية-مصر الصحراوي | الجيزة |
| ١٠٦ | ١٩٩٩/٩/٤ | شركة البساتروس جولف للدراسات الفندقية | معنوي | ش٠م٠م ٨١/١٥٩ | اقامة مشروع سياحي وتأجير تمويلي | ٤٠ مليون | كامل حسن ابو علي | ٣٧ أ ش جلال الدين الدسوقي العاقلة-القاهرة | القاهرة |
| ١٠٧ | ١٩٩٩/٩/٨ | شركة باور تراك للمعدات الثقيلة | معنوي | ش٠م٠م ٨١/١٥٩ | استيراد معدات ثقيلة جديدة ومستعمل / تأجير تمويلي | مليون جنيه | درويش محمود درويش | ك ٢٦ طريق مصر اسكندرية الصحراوي | اسكندرية |
| ١٠٨ | ١٩٩٩/٩/٨ | شركة آراب ٢٠٠٠ للتأجير التمويلي | معنوي | ش٠م٠م ق٩٧/٨ | تأجير تمويلي | ١٠ مليون | طارق محمد محمد حسن | مجمع علم الدين المحور المركزي- مدينة ٦ أكتوبر | الجيزة |
| ١٠٩ | ١٩٩٩/٩/١٥ | شركة الامبراطور العالمية للاستثمارات العقارية | معنوي | مساهمة ٨١/١٥٩ | مقاولات/تأجير تمويلي | ٥ مليون | شاه شاكر حامد حسب الله | ١ ميدان العادل ابو بكر-الزمالك | القاهرة |
| ١١٠ | ١٩٩٩/١٠/٣ | شركة الهبه للتأجير التمويلي | معنوي | مساهمة | تأجير تمويلي | ١٠ مليون | فادية احمد عبدالهادي | ٢ ش ايران-الدقي | الجيزة |
| ١١١ | ١٩٩٩/١١/٤ | شركة بيكو للمعدات T.M.C | معنوي | مساهمة ق٩٧/٨ | تجاري/تأجير تمويلي | ٢٥٠ ألف جنيه | صلاح الدين احمد | ٣ ش شجرة الدر-الزمالك | القاهرة |
| ١١٢ | ١٩٩٩/١١/١٥ | شركة الاسراء للتنمية والتجارة (سراكو) | معنوي | ذ٠م٠م ٨١/١٥٩ | تجاري /تأجير تمويلي | ٢٥٠ ألف جنيه | فتح الله مفتاح عوض | ١٦ ش حسين كمال خلف سرور الجيزة | الجيزة |
| ١١٣ | ١٩٩٩/١١/٢٣ | الشركة العربية لمشروعات التأجير التمويلي | معنوي | مساهمة ٨١/١٥٩ | تأجير تمويلي | ١٠ مليون | مصطفى احمد النمر | ٦أ ميدان أسوان-المهندسين | الجيزة |

## تابع المؤجرين التمويليين وفقاً للأشخاص القانونية والشكل القانونى

| رقم القيد | تاريخ القيد | اسم المؤجر التمويلى | الشخص القانونى | الشكل القانونى | النشاط | رأس المال | الممثل القانونى | العنوان | المركز القانونى |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ١١٤ | ١٩٩٩/١١/٢٣ | شركة داسكو للخدمات البترولية (دى.بى.اس) | معنوى | مساهمة ق٨/٩٧ | خدمات بترولية تأجير تمويلى | ١٦ مليون جنيه | محمود ابراهيم بدوى | مجاورة ٢ ص ١١ عمارة ١٠ شقة ٢ مدينة السادس من اكتوبر | الجيزة |
| ١١٥ | ١٩٩٩/١٢/٢ | شركة كيمكو التجارية | معنوى | ذ.م.م ٨١/١٥٩ | تجارى/تأجير تمويلى | ٥٠ ألف جنيه | محمد اسامة محمد دهب | ١٩ ش افلاطون-م.ن-الجديدة | القاهرة |
| ١١٦ | ١٩٩٩/١٢/٢٢ | شركة ايطل جينو للتجارة والصناعة | معنوى | ش.م.م ٨١/١٥٩ | تجارى/تأجير تمويلى | واحد مليون جنيه | محمود عبدالسلام محمد | مبنى الكونكورد الادارى-الغرفة التجارية-مكتب رقم ١٣٠٢ الاسكندرية | الاسكندرية |
| ١١٧ | ١٩٩٩/١٢/٢٢ | شركة وادى النيل لمحركات الديزل | معنوى | تضامن | تجارى/تأجير تمويلى | ٧٠٠ ألف جنيه | - | ١٢٣ ش رمسيس-القاهرة | القاهرة |
| ١١٨ | ٢٠٠٠/١/٢ | شركة مالسا انترناشيونال للانشاءات والتجارة | معنوى | مساهمة ٨١/١٥٩ | مقاولات/تأجير تمويلى | ٩ مليون | عبدالمنعم محمد صلاح | ٢٣أ شارع السلولى-الدقى-الجيزة | الجيزة |
| ١١٩ | ٢٠٠٠/١/١٩ | شركة ريدكون للتعمير | معنوى | مساهمة ٨١/١٥٩ | مقاولات/تأجير تمويلى | ٦ مليون | محمد احمد عبدالسلام | ٣٥ ش ابو بكر الصديق-م.ن-الجديدة | القاهرة |
| ١٢٠ | ٢٠٠٠/١/١١ | العصرية للتأجير التمويلى | معنوى | تضامن | الالات ومعدات تأجير تمويلى | مليون جنيه | عبدالرازق اسامه محمد | ٨ عمارات ابو الفتوح-الهرم | الجيزة |
| ١٢١ | ٢٠٠٠/٢/٢١ | شركة السادس من اكتوبر للتنمية والاستثمار | معنوى | مساهمة ٨١/١٥٩ | مقاولات تأجير تمويلى | ١٠٠ مليون جنيه | محمد مجدى حسن راسخ | منطقة الشيخ زايد طريق ٦ اكتوبر مصر اسكندرية الصحراوى | القاهرة الاسكندرية |
| ١٢٢ | ٢٠٠٠/٢/٢٨ | شركة الاسكندرية الفردلة للبناء والتجارة | معنوى | ت.ب | مقاولات/تأجير تمويلى | ٣٩٩٠ جنيه | حافظ عبدالمنعم ابراهيم | الاسكندرية-سيدى بشر-الترام ظباط القوات المسلحة شقة ٢٤ | الاسكندرية |
| ١٢٣ | ٢٠٠٠/٢/٢٨ | الشركة الوطنية للسيارات (ناتكو) | معنوى | مساهمة ٨١/١٥٩ | تجارى/تأجير تمويلى. | ٢ مليون | سامى سعد سعد | ١١٩١ كورنيش النيل-القاهرة | القاهرة |

## تابع المؤجرين التمويليين وفقا للأشخاص القانونية والشكل القانونى

| رقم القيد | تاريخ القيد | اسم المؤجر التمويلى | الشخص القانونى | الشكل القانونى | النشاط | رأس المال | الممثل القانونى | العنوان | المركز القانونى |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ١٢٤ | ٢٠٠٠/٦/٥ | هشام فؤاد على عسل | طبيعى | - | تأجير تمويلى | | هشام فؤاد على | ٢٩ ش ٢٠ -المعادى | القاهرة |
| ١٢٥ | ٢٠٠٠/٦/٥ | شركة البيوت العربية للتأجير التمويلى | معنوى | مساهمة | عقارات/تأجير تمويلى | ١,٥٠٠ مليون | سليم محمد العزة (كندى الجنسية) | ٩٥ ش حافظ رمضان-م-نصر القاهرة | القاهرة |
| ١٢٦ | ٢٠٠٠/٦/١٨ | الشركة الثلاثية للتأجير التمويلى | معنوى | ق٩٧/٨ | تأجير تمويلى | ٥مليون | محمد حسن جاب الله | الفلسطين ٦ ،٧ بلوك ب/خدمات المنطقة الثامنة-م.نصر | القاهرة |
| ١٢٧ | ٢٠٠٠/٦/١٤ | لوزياو جونج | طبيعى | | تأجير تمويلى | | لوزياو جونج(صينى) | ٥ طريق بيجينج القوى نانجينج-الصين | الصين |
| ١٢٨ | ٢٠٠٠/٦/٢٣ | ايه.بى.بى للانظمة المركزية والخدمات | معنوى | ش.م.م ٨١/١٥٩ | خدمات/تأجير تمويلى | ٦٢,٥ ألف جنيه | فاطمة سعيد على | ٧ ش الدكتور محمد كامل حسين النزهه الجديدة-القاهرة | القاهرة |
| ١٢٩ | ٢٠٠٠/٧/١٢ | شركة لميعه للتأجير التمويلى | معنوى | ش.م.م ق٩٧/٨ | تأجير تمويلى | ٣ مليون | هانى محمد فتحى | ٢٠ ش ٢١٠ دجله المعادى | القاهرة |
| ١٣٠ | ٢٠٠٠/٧/٢٥ | مدحت احمد بكتاش | طبيعى | | تأجير تمويلى | ٤٥٠٠ ألف جنيه | مدحت احمد بكتاش | ١٣ ميدان الماظة-م.الجديدة | القاهرة |
| ١٣١ | ٢٠٠٠/٨/٢ | الصفا للخدمات السياحية | معنوى | ت.ب | سياحى- تأجير تمويلى | ٤ مليون | محمد متولى محمد سلام | شارع المدينة المنورة-الاقصر | الاقصر |
| ١٣٢ | ٢٠٠٠/٨/٦ | الشركة المصرية لخدمات التأجير التمويلى | معنوى | ق٨/ ٩٧ | تأجير تمويلى | ٥ | هشام محمد عبدالعزيز | ٤٥ عمارات أطلس مدينة العبور | القاهرة |
| ١٣٣ | ٢٠٠٠/٨/٩ | الأهلى للتنمية العقارية | معنوى | ش.م.م ق٩٧/٨ | عقارى تأجير تمويلى | ٢٠ مليون | حسين صبور | ٨ش ابراهيم نجيب-جاردن سيتى | القاهرة |
| ١٣٤ | ٢٠٠٠/٨/٢٣ | الحسينى للتأجير التمويلى | طبيعى | | تأجير تمويلى | | محمد محمود الحسينى | ١٥٨ ش الهرم رقم ١ ميراك سنتر | الجيزة |

## تابع المؤجرين التمويليين وفقا للأشخاص القانونية والشكل القانوني

| رقم القيد | تاريخ القيد | اسم المؤجر التمويلي | الشخص القانوني | الشكل القانوني | النشاط | رأس المال | الممثل القانوني | العنوان | المركز القانوني |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ١٣٥ | ٢٠٠٠/٨/٢٤ | المكتب الاستشاري المصري للتأجير التمويلي | طبيعي | شركات أشخاص | تأجير تمويلي | | طارق عمر السيد عزمي | ٢٧٣ ش الاهرام-الجيزة | الجيزة |
| ١٣٦ | ٢٠٠٠/٩/٤ | شركة يوسف علام وشركاه | معنوي | ت٠ب | طباعة تأجير تمويلي | ٥٠٠ ألف جنيه | يوسف عبدالهادي ابراهيم | ٩٩ برج المصريين ١٠ ميدان المساحة -الدقي | الجيزة |
| ١٣٧ | ٢٠٠٠/١١/١٥ | شركة المصريين للاسكان والتعمير | معنوي | ش٠م٠م | مقاولات تأجير تمويلي | ٥ مليون | عصام كامل عبدالحكيم | برج المصريين ١٠ ميدان المساحة الدقي-ص٠ب ٨٣ الدقي | الجيزة |
| ١٣٨ | ٢٠٠٠/١١/٢٠ | شركة محمد لطفي السيد حسن وشركاه(رانج كيم مصر) | معنوي | شركة أشخاص | صناعي تأجير تمويلي | ١٠ مليون | محمد لطفي السيد حسن | طريق البتروكيماويات مدغم العامرية الاسكندرية | اسكندرية |
| ١٣٩ | ٢٠٠٠/١١/٢٠ | اوتوالك للمعدات الثقيلة | معنوي | ش٠م٠م | صناعي تأجير تمويلي | ٥مليون | حاتم محمد خليل عوده | ٣٥ ش حسن افلاطون ارض الجولف | القاهرة |
| ١٤٠ | ٢٠٠٠/١٢/٢٠ | الشركة العالمية للصناعات النسيجية(نونو اخوان) | معنوي | ش٠م٠م | صناعة نسيج تأجير تمويلي | ٥١,٢ مليون | محمد رأفت عبدالمنعم | ٢٦ ش جوهر القائد-الجمالية-القاهرة | القاهرة |
| ١٤١ | ٢٠٠٠/١٢/٢٠ | شركة كالكس التجارية | معنوي | ذ٠م٠م | تجاري تأجير تمويلي | ١٠٠,٠٠٠ ألف | اسامة عبدالعزيز لملوم | ٢٢ش الشهيد محمد قنايه-مصر الجديدة | القاهرة |
| ١٤٢ | ٢٠٠١/١/١٤ | لطفي السيد حسن | طبيعي | منشأة فردية | تأجير تمويلي | | | ٤٥ ش الذهبي-العطارين-الاسكندرية | اسكندرية |
| ١٤٣ | ٢٠٠١/١/١٦ | ترالكو للتأجير التمويلي | معنوي | ش٠م٠م | تأجير تمويلي | ٥ مليون | حامد الشيتي محمد علي | ٨٣ ش كورنيش النيل-اسوان | اسوان |
| ١٤٤ | ٢٠٠١/١/١٦ | سيتي للتأجير التمويلي | معنوي | ش٠م٠م | تأجير تمويلي | ١٧,٢ مليون | طارق فتحي قنديل | ٤ش احمد باشا-جاردن سيتي-القاهرة | القاهرة |

## تابع المؤجرين التمويليين وفقا للأشخاص القانونية والشكل القانونى

| رقم القيد | تاريخ القيد | اسم المؤجر التمويلى | الشخص القانونى | الشكل القانونى | النشاط | رأس المال | الممثل القانونى | العنوان | المركز القانونى |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ١٤٥ | ٢٠٠١/٢/٤ | امكوم للتأجير التمويلى أ | معنوى | ق٩٧/٨ | تأجير تمويلى | ٥٠٠ ألف | كمال الدين حسن علام | العاشر من رمضان | الشرقية |
| ١٤٦ | ٢٠٠١/٢/٨ | رلتراك مصر للتبريد | معنوى | ق٩٧/٨ | صناعات التبريد تأجير تمويلى | ٦ مليون | يوسف اسعد يوسف مسلم | العاشر من رمضان المنطقة الصناعية | الشرقية |
| ١٤٧ | ٢٠٠١/٢/١٩ | الامان للتأجير التمويلى (منى محمد مراد رمضان) | طبيعى | منشـــأة فردية | تأجير تمويلى | ١٥ مليون | | ٥٨ ش الجيزة | الجيزة |
| ١٤٨ | ٢٠٠١/٢/٢٧ | منشأة الحسينى للتجارة الدولية(مدحت محمود محمد فهمى الحسينى) | طبيعى | منشـــأة فردية | تجارة تأجير تمويلى | ٥٠٠٠ جنيه | مدحت محمود فهمى | ١١٩ ش الاهرام الكوم الاخضر - الهرم | الجيزة |
| ١٤٩ | ٢٠٠١/٢/٢٧ | تى.تى.ســى للتأجـير التمويلى | معنوى | ش.م.م ق٩٧/٨ | تأجير تمويلى | ١ مليون | حسن محمد حسين على | ٤٢ ش نبيل العقاد-مصر الجديدة | القاهرة |
| ١٥٠ | ٢٠٠١/٣/١٨ | رويال للتأجير التمويلى | معنوى | ش.م.م ق٩٧/٨ | تأجير تمويلى | ٥٠٠ ألــف جنيه | محمد اشرف حامد | ١٥ب ش رضـوان بـن الطبـب-الدقى-الجيزة | الجيزة |
| ١٥١ | ٢٠٠١/٣/١٨ | البروج للتعمير | معنوى | ش.م.م | عقارى تأجير تمويلى | ٥ مليون | هانى يحيى زكريا | ١٥٠ش احمـد شـوقى رشـدى الاسكندرية | اسكندرية |
| ١٥٢ | ٢٠٠١/٣/٢٢ | انفنيا للتأجير التمويلى | معنوى | ش.م.م ق٩٧/٨ | تأجير تمويلى | ٣ مليون | طارق مدحت العبد | ٣ش ابو الفدا-الزمالك | القاهرة |
| ١٥٣ | ٢٠٠١/٤/١٧ | الامـداد للتأجـير التمويلـى للعقارات(سيد محمود النجار وشركاه) | معنوى | توصيـــة بسيطة ق٩٧/٨ | تأجير تمويلى | ١٥ مليون | سيد محمود ابراهيم | ٨أ ش برج السلام عمارات الشركة المتحدة السيون-الاسكندرية | اسكندرية |

## تابع المؤجرين التمويليين وفقا للأشخاص القانونية والشكل القانونى

| رقم القيد | تاريخ القيد | اسم المؤجر التمويلى | الشخص القانونى | الشكل القانونى | النشاط | رأس المال | الممثل القانونى | العنوان | المركز القانونى |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ١٥٤ | ٢٠٠١/٥/٣ | المصرية للاستثمار العقارى والتنمية السياحية | معنوى | ش٠م٠م ق٩٢/٨ | عقارى تأجير تمويلى | ٤ مليون | عادل عبدالحميد عز | ٥٠ش سوريا المهندسين-الجيزة | الجيزة |
| ١٥٥ | ٢٠٠١/٥/٣٠ | العربية للعقارات المتحدة | معنوى | ش٠م٠م ق٩٢/٨ | عقارى تأجير تمويلى | ٣ مليون | محمد عاطف محمد | ٢ش عبدالقادر حمزة- جاردن سيتى | القاهرة |
| ١٥٦ | ٢٠٠١/٦/٧ | المهندسون المصريون للخدمات التعليمية | معنوى | ش٠م٠م | خدمات تأجير تمويلى | ٥ مليون | مصطفى كمال عبدالله | ٨ش محمد الخضر حسين- ارض الجولف-م٠الجديدة | القاهرة |
| ١٥٧ | ٢٠٠١/٦/١١ | الاستثمار العقارى العربى (اليكو) | معنوى | ش٠م٠م | عقارى تأجير تمويلى | ١٠,٥ مليون | هيام حسن لاشين | ٨ش محمد الخضر حسين- ارض الجولف-م٠الجديدة | القاهرة |
| ١٥٨ | ٢٠٠١/٧/٣ | الدلتا لتصنيع ونقل المعدات البترولية(دوبمكو) | معنوى | ش٠م٠م | صناعى تأجير تمويلى | ١,٢ مليون | كمال محمد محمد نهاد | برج العرب الجديدة المنطقة الصناعية الرابعة-الاسكندرية | اسكندرية |
| ١٥٩ | ٢٠٠١/٨/١٣ | العالمية للاستثمار والتنمية | معنوى | ش٠م٠م ق٩٢/٨ | اسكان- استصلاح اراضى تأجير تمويلى | ٦ مليون | خالد محمد كامل عبده | ١٦ش زمزم-الدقى-الجيزة | الجيزة |
| ١٦٠ | ٢٠٠١/٩/٢٠ | المتحدة للتأجير التمويلى | معنوى | ش٠م٠م ق ٩٢/٨ | تأجير تمويلى | ٥٠٠ الف | مدحت احمد بكتاش | حدائق القبة عمارة الاوقاف قصر القبة شقة ٥٠٠٢ القاهرة | القاهرة |
| ١٦١ | ٢٠٠١/١٠/٩ | اجيبت اوتوتيف للتجارة والتوكيلات | معنوى | ش٠م٠م ق ٨١/١٥٩ | تأجير تمويلى وتجارة سيارات | مليون جنيه | على عبدالعزيز الملمى | ٢٢٥ش جسر السويس م٠الجديدة القاهرة | القاهرة |

## تابع المؤجرين التمويليين وفقاً للأشخاص القانونية والشكل القانوني

| رقم القيد | تاريخ القيد | اسم المؤجر التمويلي | الشخص القانوني | الشكل القانوني | النشاط | رأس المال | الممثل القانوني | العنوان | المركز القانوني |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ١٦٢ | ٢٠٠١/١٠/١٠ | شركة السويس المصرية الصينية للتنمية العقارية | معنوى | ذ٠م٠م ق ١٧/٨ | تأجير تمويلي للعقارات | ٦٦٦٨٠٠٠ دولار | شيابا ولناس | القطاع الثالث المنطقة الاقتصادية شمال غرب خليج السويس | السويس |
| ١٦٣ | ٢٠٠١/١٠/٢٢ | شركة نيو تكنولوجى | معنوى | ش٠م٠م ق ٨١/١٥٩ | تأجير تمويلي | ٥ مليون | على احمد منصور | ٣٩ش الشهيد عبدالمنعم حسافظ العاشر – م٠الجديدة | القاهرة |
| ١٦٤ | ٢٠٠١/١٠/٢٣ | شركة العظيم العالمية للاستثمار | معنوى | ش٠م٠م ق ١٧/٨ | تأجير تمويلي | ٥ مليون | عمر عبدالله العظيم | ٤أ ش رباب البحر بولاق اركاديا كورنيش النيل – القاهرة | القاهرة |
| ١٦٥ | ٢٠٠١/١١/٨ | الشركة العالمية للتأجير التمويلي | معنوى | ش٠م٠م ق ١٩٩٧/٨ | تأجير تمويلي | ٥١ مليون | يوسف منصور لطفى منصور | ش قنال المحمودية حصر النوالية بجوار شركة النحاس قسم الرمل | اسكندرية |
| ١٦٦ | ٢٠٠١/١١/١٨ | المجموعة العربية للتأجير التمويلي | معنوى | ش٠م٠م ق ١٧/٨ | تأجير تمويلي | ٥ مليون | عاطف محمد عبدالمجيد | ٨ش محمد الخضر حسينى ارض الجولف | القاهرة |
| ١٦٧ | ٢٠٠١/١١/٢١ | شركة ام٠جى للتنمية الصناعية والسياحية | معنوى | ش٠م٠م ق ٨١/١٥٩ | تأجير تمويلي | ٨٤١٥٧٠٠٠ جنيه | محمد عبدالحميد جنية | ٩ش البطراوى منطقة اولى م٠نصر القاهرة | القاهرة |
| ١٦٨ | ٢٠٠١/١١/٢٦ | ايكو المتحدة للبلاستيك والكيماويات | معنوى | ش٠م٠م ق ٨١/١٥٩ | تأجير تمويلي | ٧ مليون | محمود احمد عوض | قطعة ٤ بلوك ٢١ المنطقة الثانية برج العرب الجديد | اسكندرية |
| ١٦٩ | ٢٠٠١/١٢/٢٥ | الشركة الوطنية للتأجير التمويلي | معنوى | ش٠م٠م | تأجير تمويلي | ٢ مليون | توفيق صادق توفيق | ٦٩ش النصر – المعادى الجديدة | القاهرة |

## تابع المؤجرين التمويليين وفقا للأشخاص القانونية والشكل القانونى

| رقم القيد | تاريخ القيد | اسم المؤجر التمويلى | الشخص القانونى | الشكل القانونى | النشاط | رأس المال | الممثل القانونى | العنوان | المركز القانونى |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ١٧٠ | ٢٠٠٢/٢/١١ | شركة الترناشونال للتأجير التمويلى | معنوى | ش٠م٠م ق ٨/ ٩٧ | تأجير تمويلى | ١٠ مليون | محمد خليل عبدالحميد | ٦ عمارات العبور صلاح سالم / م٠نصر | |
| ١٧١ | ٢٠٠٢/٢/١٩ | الكمونى للآلات الزراعيه والسيارات | معنوى | ش٠م٠م ق٨١/١٥٩ | تأجير تمويلى | ٥٠٠ الــف جنيه | صلاح انور محمود الكمونى | السوق التجارى رقم ٨٥ ٣ش عباس العقاد م٠نصر- القاهرة | |
| ١٧٢ | ٢٠٠٢/٢/٢٧ | الزهراء للتأجير التمويلى | معنوى | ش٠م٠م ق٩٧/٨ | تأجير تمويلى | ١٠٠ مليون | ياسين عبدالفتاح ابراهيم | ٧ش الامل - م٠الجديدة - القاهرة | |
| ١٧٣ | ٢٠٠٢/٣/٦ | الديـاب للتنميـة الزراعيـة والبيئية | معنوى | ش٠م٠م ق٨١/١٥٩ | تأجير تمويلى | مليون جنيه | احمد عبدالفتاح المتولى | ١ش الشهيد سيد زكريا مساكن الشيراتون م٠الجديدة ٠ | |

# قائمــة المـراجع

## أولاً : باللغــة العربيــة

### المراجع العامة :


١- أحمد شوقى محمد عبد الرحمن، النظريـة العامـة للالـتزام (مصـادر الالتزام)، الطبعة الثانية، ١٩٨٩/١٩٨٨.

٢- أمين بدر، الأوراق التجارية فـى التشريع المصـرى، مكتبـة النهضـة المصرية، القاهرة، ١٩٥٤.
مشار إليه فى حسنى المصرى، عمليات البنوك فى القـانون الكويتـى، الطبعـة الأولـى، مؤسسـة دار الكتـب للطباعـة، الشـرق، ١٩٩٣ ١٩٩٤.

٣- أنور سلطان، الموجز فى مصادر الالتزام، منشأة المعارف، ١٩٩٦.

٤- حسام الدين عبد الغنى الصغير، النظام القـانونى لاندمـاج الشـركات، (رسالة)، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، ١٩٨٦.

٥- حسام الدين كامل الأهوانى، عقد الإيجار فـى القـانون المدنـى وقوانين إيجـار الأمـاكن، الطبعة ٣، ١٩٩٨.
مشار إليه فى حمد الله محمد حمد الله، النظام القانونى لإيجار الطائرة (دراسة مقارنة)، مجلة الدراسات القانونيـة، تصدرها كليـة الحقـوق، جامعة أسيوط، العدد الثانى والعشرون، ١٩٩٩.

٦- حسنى المصرى، عمليات البنوك فى القانون الكويتى، الطبعة الأولى، مؤسسة دار الكتب للطباعة، الشرق، ١٩٩٣ ـ ١٩٩٤.

٧- حسنى خليل محمد، التأجير التمويلى، معهد الدراسات المصرفية، ٨٧/٨٦، البنك المركزى المصرى، بدون ناشر، وبدون سنة نشر.
مشار إليه فى رياض فخرى، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجـار التمويلى، دراسة تحليلية، رسالة، بدون سنة نشر.

٨- حسين الماحى، أحكام الإفلاس فى ظـل قـانون التجـارة الجديـد، الطبعـة الأولـى، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٠.

٩- حسن محمد على حسنين، البنوك التجارية بين الائتمان القصير والطويل الأجل، البنك المركزى المصرى، الإدارة العامـة للأسـاليب والمنـاهج، معهد الدراسـات المصرفية، ١٩٧٤/٧٣

١٠- زكى زكى الشعراوى، العقـود التجاريـة فـى القـانون والفقـه والقضـاء المصـرى (السمسـرة ـ الوكالـة بالعمولـة ـ الرهـن التجـارى ـ البيـع التجارى ـ النقل)، دار النهضة العربية، القاهرة.

١١ـ **سليمان مرقس**، شرح القانون المدنى، الجزء الثالث، العقود المسماة، المجلد الأول (عقد البيع)،الطبعة الرابعة، عالم الكتب، القاهرة، ١٩٨٠.

١٢ـ **سميحة القليوبى**،

- شرح قانون التجارة المصرى رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩، (العقود التجارية، وعمليات البنوك)،الطبعة الثالثة، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٠.
- الشركات التجارية، الجزء الأول، النظرية العامة للشركات وشركات الأشخاص، الطبعة الثالثة، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٢.

١٣ـ **عبد الرزاق السنهورى**،

- الوسيط فى شرح القانون المدنى، نظرية الالتزام بوجه عام، ـجزء الأول، بيروت، بدون سنة نشر.
- الوسيط فى شرح القانون المدنى، الجزء الرابع، العقود التى تقع على الملكية، المجلد الأول (البيع والمقايضة)، ١٩٦٠، مطابع دار النشر للجامعات المصرية، القاهرة.
- الوسيط فى شرح القانون المدنى، العقود التى تقع على الملكية، المجلد الثانى، (الهبة والشركة والقرض والدخل الدائم والصلح) الجزء الخامس، دار إحياء التراث العربى، بيروت، بدون سنة نشر.
- الوسيط فى شرح القانون المدنى، الجزء السادس (العقود الواردة على الانتفاع بالشئ الإيجار والعارية) المجلد الأول، الطبعة الثانية، تنقيح المستشار، مصطفى محمد الفقى، دار النهضة العربية، ١٩٨٨.
- الوسيط فى شرح القانون المدنى، الجزء السابع، المجلد الأول، (العقود الواردة على العمل والمقاولة والوكالة والوديعة والحراسة)، دار إحياء التراث العربى بيروت، لبنان، ١٩٦٤.

١٤ـ **عبد الفضيل محمد أحمد**،

- القانون التجارى (العقود التجارية ـ الإفلاس ـ عمليات البنوك)، مكتبة الجلاء الجديدة بالمنصورة، ١٩٩١.
- الإفلاس وفقا لأحكام قانون التجارة رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩م.
- الشركات، مكتبة الجلاء الجديدة، المنصورة، بدون سنة نشر.

١٥- عبد الحكم فوده،
التعليق على قانون العقوبات فى ضوء الفقه وأحكام النقض، دار الفكر والقانون، المنصورة، ٢٠٠٠.
١٦- عبد الحميد المنشاوى،
جرائم خيانة الأمانة والتبديد، دار الفكر الجامعى، الإسكندرية، بدون سنة نشر.
١٧- عبيد حجازى، تمويل الاستثمارات فى مجال النقل الجوى (رسالة)، جامعة القاهرة.
مشار إليه فى رمضان صديق محمد، التأجير التمويلى ومشكلاته الضريبية وفقاً لأحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥، الجمعية المصرية للمالية العامة والضرائب، المليجى، القاهرة.
١٨- على البارودى، العقود وعمليات البنوك التجارية وفقاً لأحكام قانون التجارة رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ٢٠٠١.
١٩- على جمال الدين عوض، عمليات البنوك من الوجهة القانونية، دار النهضة العربية، ١٩٨١.
٢٠- عماد الشربينى، القانون التجارى الجديد لسنة ١٩٩١، الكتاب الأول (الالتزامات والعقود التجارية)، أبو المجد للطباعة بالهرم، ١٩٩٩-٢٠٠٠.
٢١- عز الدين الدناصورى، حامد عكاز، التعليق على قانون المرافعات متضمناً تعديلات القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٩٢، الجزء الأول، الطبعة الثامنة، طبعة منقحة ومزيدة، ١٩٩٤، بدون ناشر.
٢٢- كمال محمد أبو سريع، القانون التجارى فى العقود التجارية، دار النهضة العربية، ١٩٨٠.
٢٣- محسن عبد الحميد البيه، القانون الزراعى وحماية البيئة الزراعية، مكتبة الجلاء الجديدة، المنصورة، الطبعة الرابعة، ٢٠٠٠-٢٠٠١.
٢٤- محمد بهجت عبد الله قايد، عمليات البنوك والإفلاس (وفقاً لقانون التجارة رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩م)، الودائع المصرفية - الائتمان المصرفى - الحساب الجارى - الخدمات المصرفية - الإفلاس والصلح الواقى منه، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية بالقاهرة، ٢٠٠٠.
٢٥- محمد عزمى البكرى، موسوعة الفقه والقضاء فى أحكام عقد الإيجار فى التقنين المدنى الجديد، الطبعة الأولى، دار محمود للنشر والتوزيع، ١٩٩٤.

٢٦- **معوض عبد التواب،**
الوسيط فى جريمتى النصب وخيانة الأمانة، شرح لأركان الجرائم الملحقة بخيانة الأمانة، آراء الفقه وأحكام النقض فى خمسين عاماً، منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٨٧.
٢٧- **محمد فريد العرينى**، القانون التجارى، الشركات التجارية وشركات الأشخاص والأموال، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، ١٩٩٧.
٢٨- **محمد متولى الموجى**، التأجير التمويلى، التأجير التشغيلى ودور البنوك فى هذا المجال، كراسة صادرة فى ٩٧/٩٦ عن معهد الدراسات المصرفية، البنك المركزى المصرى، مسلسل ١١.
مشار إليه فى رياض فخرى، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلى، دراسة تحليلية، رسالة، بدون سنة نشر.
٢٩- **محى الدين إسماعيل علم الدين**، موسوعة أعمال البنوك من الناحيتين القانونية والعملية، الجزء الأول، (شكل الجهاز المصرفى - القواعد العامة للعمل المصرفى - الحسابات المصرفية -الائتمان المصرفى وضماناته - الاعتمادات المستندية - خطابات الضمان)، بدون ناشر، ١٩٨٧.
٣٠- **مصطفى البندارى سيد**، الوجيز فى القانون الجوى، ١٩٩٤.
٣١- **مصطفى مجدى هرجه،**
التعليق على قانون العقوبات، دار محمود للنشر والتوزيع، ط ٣،المجلد ٢، ١٩٩٩.
٣٢- **نبيل إبراهيم سعد**، نحو قانون خاص بالائتمان (الائتمان بوجه عام - عناصر قانون الائتمان - محاولة لتأصيل قانون لفكرة الائتمان، دراسة تحليلية مقارنة)، منشأة المعارف، الإسكندرية،١٩٩١.
٣٣- **نبيل شحاته إبراهيم الروبى**، التضخم فى الاقتصاديات المتخلفة ودراسة تطبيقية للاقتصاد المصرى، رسالة دكتوراة، جامعة القاهرة، ١٩٧٣.

## المراجع المتخصصة والرسائل :

١- **أسامة أبو الحسن مجاهد**، عقد التأجير التمويلى (أحكامه الخاصة مقارنا بعقد التأجير التمويلى)، بدون ناشر، ١٩٩٩.
٢- **حافظ كامل الغندور**، ندوة فى كلية التجارة، جامعة المنصورة، مارس، ١٩٩٨.
٣- **حسام عبد الغنى الصغير،**
- الإيجار التمويلى، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٤.

- التأجير التمويلى، وسيلة جديدة لتمويل المشروعات التى تعانى من صعوبات مالية، منشور الندوة العلمية التطبيقية عن المشروعات المتعثرة : أسبابها وعلاجها، تنظيم البنك الأهلى المصرى ومكتب شوقى وشركاه للمحاسبة، تحت رعاية محافظ البنك المركزى، ١٨ ـ ١٩ نوفمبر ١٩٨٩.
مشار إليه فى هانى محمد دويدار، الأرض كموضوع للتأجير التمويلى، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، ١٩٩٩.

٤- **حسين الماحى**، آثار شرط الاحتفاظ بالملكية فى البيع التجارى الائتمانى، دار أم القرى،المنصورة، ١٩٩٥.

٥- **حمد الله محمد حمد الله**، النظام القانونى لإيجار الطائرة (دراسة مقارنة)، مجلة الدراسات القانونية، تصدرها كلية الحقوق، جامعة أسيوط، العدد الثانى والعشرون، ١٩٩٩.

٦- **حياة شحاته**، مخاطر الائتمان فى البنوك التجارية مع إشارة خاصة لمصر، مطابع الطوبجى التجارية، القاهرة، ١٩٩٠.

٧- دليل المستثمر للقيد فى سجل المؤجرين التمويليين وسجل عقود التأجير التمويلى، مصلحة الشركات، وزارة الاقتصاد والتعاون الدولى.

٨- **رمضان صديق محمد**، التأجير التمويلى ومشكلاته الضريبية وفقاً لأحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥، الجمعية المصرية للمالية العامة والضرائب، المليجى، القاهرة، (ألقيت هذه المحاضرة فى الندوة التى عقدت بمقر هيئة خريجى الجامعات بالقاهرة، يوم الأحد الموافق ٢٤ سبتمبر ٩٩٥).

٩- **عبد الرحمن السيد قرمان**، عقد التأجير التمويلى (طبقاً للقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٥، دراسة مقارنة)، دار النهضة العربية.

١٠- **عصام الدين القصبى**، مقالة ترسانة أو خزانة تشريعية (التأجير التمويلى واقتصاديات التشريع)، مقالة منشورة.

١١- **على جمال الدين عوض**، عمليات البنوك من الوجهة القانونية، ١٩٨٨.

١٢- **على سيد قاسم**، الجوانب القانونية للايجار التمويلى، دار النهضة العربية، القاهرة.

١٣- **عفاف البحيرى**، التأجير التمويلى، أبعاده القانونية وآثاره الاقتصادية، بحث للترقى لدرجة مدير عام بالإدارة العامة للتأجير التمويلى بمصلحة الشركات.

١٤- **فايز نعيم ضوان،**
- بحث فى عقد الانتمان الايجارى، دار لفكر العربى، القاهرة، ١٩٨٥.
- عقد التأجير التمويلى، الطبعة الثانية، ١٩٩٧.

١٥- **فخرى الدين الفقى**، صناعة التأجير التمويلى مع دراسة تحليلية للسوق المصرى، مصر المعاصرة، العدد ٤٥١-٤٥٢، يوليو / أكتوبر ١٩٩٨، السنة التاسعة والثامنون، القاهرة.

١٦- **محمود محمد فهمى،**
- نظام التأجير التمويلى (الملامح الرئيسية للقانون الجديد والجانب التنظيمى والتنفيذى له، الأهرام الاقتصادى، ملحق مع عدد ١٩٩٥/٦/١٩.
- التأجير التمويلى، وسيلة جديدة للتمويل وتنشيط سوق المال، ١٩٨٤، بدون ناشر.
- التأجير التمويلى، كوسيلة من وسائل التمويل، مجلة مصر المعاصرة، إبريل، ١٩٨٤.

١٧- **محمود محمد فهمى، منير سالم، عبد الله سالم،**
التأجير التمويلى (الجوانب القانونية المحاسبية والتنظيمي)، بدون ناشر، ١٩٩٧.

١٨- **هانى محمد دويدار،**
- النظام القانونى للتأجير التمويلى (دراسة نقدية)، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، ١٩٩٤.
- الأرض كموضوع للتأجير التمويلى، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، ١٩٩٩.

## الدوريات والمجلات :

١- **الأهرام المسائى :**
السبت، ١٩ أكتوبر ١٩٩٦م، العدد ٢٠٠٥، ص ١.

٢- **الأهرام الاقتصادى :**
- ١٩٩٥/٣/٢٧، ص ٣٨ _ ٣٩.
- ملحق مع عدد ١٩٩٥/٦/١٩.

٣- **الجريدة الرسمية :**
العدد ٢٢ (مكرر) فى ٢ يونيو ١٩٩٥ م.

٤- **الجريدة الرسمية :**
العدد ١٩ (تابع) فى ١٠ مايو ٢٠٠١م.

٥- **جريدة الأهرام :**
- ٢٠ سبتمبر، ص ١٤، ١٩٩٥م.
- عدد الجمعة، ٦ نوفمبر، ١٩٩٨، ص ٧.

٦- **الوقائع المصرية :**
العدد ٢٩١ (تابع) فى ٢١ ديسمبر ١٩٩٥م.
٧- **مجلة مصر المعاصرة :**
- السنة الخامسة والسبعون، العدد ٣٩٥، يناير ١٩٨٤، القاهرة.
- إبريل ١٩٨٤، عدد ٣٩٦، ص ٦١ ـ ١١٢.
- العدد ٤٥١-٤٥٢، يوليو / أكتوبر ١٩٩٨، السنة التاسعة والثامنون، القاهرة.
٨- **مجلة المحاماة :**
ملحق تشريعات، قانون التجارة والمذكرة الإيضاحية، الجزء الأول، دار الطباعة الحديثة، يونيه ١٩٩٩.
٩- **مضبطة مجلس الشعب :**
- الفصل التشريعى السادس، دور الانعقاد العادى الخامس، الجلسة الثانية والثمانين، ١٩٩٥/٥/٢٧م.
- الفصل التشريعى السادس، دور الانعقاد العادى الخامس، الجلسة الرابعة والثمانين، ١٩٩٥/٥/٢٨م

- **ملحوظة :**
إذا لم أذكر مع المرجع اسم الناشر أو جهة الطبع أو سنة الطبع فهذا لأنه بدون تاريخ وبدون سنة نشر.

## ثانياً : المراجع الفرنسية

## Ouvrages en langue française


### A- Ouvrages généraux et spéciaux :

1- AHMED MAREI, *L'abus de gestion en droit pénal des affaires, Thèse pour le grade de docteur en droit, 2000.*

2- BEY et GAVALDA, *Le crédit-bail mobilier Que sais-je? PUF., Paris, 1981.*

3- P.-M. Du CHAMBON et M. ALTER, *Initiation aux techniques contractuelles récentes, Cours de Doctorat, d'Ain-Chams et Mansourah, Mars, 1985.*

4- F. COLLART DUTILLEUL et PH. DELEBECQUE, *Contrats civils et commerciaux, Précis Dalloz, 1991.*

5- J. DERRUPPE, *Locations et loyers : baux d'habitation, baux professionnels, baux commerciaux, Mémentos Dalloz, 1987.*

6- H.-L. MAZEAUD et A. TUNC, *Traité théorique et pratique de la responsabilité civile, T.I,,6 éme éd. Montchrestien Paris, 1965.*

7- L. BIHL, *Droit de la vente, vente mobilière manuel. Dalloz. 1986.*

8- MARIOGIOVANOLI, *Le crédit-bail (leasing) en Europe, Développement et nature juridique, Librairies Techniques, Paris, 1980.*

9- G. VINEY, *Traité de droit civil : Les obligations, La responsabilité : effets, LGDJ., Paris 1988.*

### Les principaux arrêts ثالثاً : الأحكام الرئيسية

### I- Cassation commerciale et civile :

*1- Cass. Com. 4 janv. 1994, R. des Huissiers et de justice, table analytique quinquennale, 1993-1997, numéro spécial, vol. 51, n° 94-859.*

*2- Cass. Com. 15 janv. 1985, D. 1986, somm., p. 323*

*3- Cass. Com. 5 juillet. 1994, R. des Huissiers et de justice, table analytiquequinquennale, 1993-1997, numéro spécial, vol. 51, n° 95-229.*

*4- Cass. Com., 17 nov. 1966, Bull. civ. III, n°437.*

5- *Cass. Com. 1 juin. 1993, R. des Huissiers et de justice, table analytique quinquennale. 1993-1997, numéro spécial, vol. 51, n° 94-225.*

6- *Cass. Com. 13 avril 1976, JCP. 1977, II, 18669, note E. M. BEY.*

7- *Cass. Civ. 3ème Ch. 3 fév. 1988, R. de loyer et copropriété, 1988, n° 3, p. 5. la responsabilité civile, op. cit.*

8- *Cass. Com. 19 mai 1992, R. des Huissiers et de justice, table analytique quinquennale, 1993-1997, numéro spécial, vol. 51, n°93-612.*

9- *Cass. Com. 24 mai 1994, R. des Huissiers et de justice, table analytique quinquennale, 1993-1997, numéro spécial, vol. 51, n°94-1155.*

10- *Cass. Com. 8 déc. 1992, R. des Huissiers et de justice, table analytique quinquennale, 1993-1997, numéro spécial, vol. 51, n°93-611.*

11- *Cass. Com. 8 déc. 1992, R. des Huissiers et de justice, table analytique quinquennale, 1993-1997, numéro spécial, vol. 51, n° 93-746.*

12- *Cass. Com. 8 déc. 1992, R. des Huissiers et de justice, table analytique quinquennale, 1993-1997, numéro spécial, vol. 51, n°93-746.*

13- *Cass. Com. 23 fév. 1993, R. des Huissiers et de justice, table analytique quinquennale, 1993-1997, numéro spécial, vol. 51, n°94-223.*

14- *Cass. Com. 26 oct. 1993, R. des Huissiers et de justice, table analytique quinquennale, 1993-1997, numéro spécial, vol. 51, n°94-605.*

15- *Cass. Civ. 1er Ch. 2 nov. 1994, R. des Huissiers et de justice, table analytique quinquennale, 1993-1997, numéro spécial, vol. 51, n°95-619.*

16- *Cass. Civ. 1er Ch. 7 mars 1995, R. des Huissiers et de justice, table analytique quinquennale, 1993-1997, numéro spécial, vol. 51, n°95-749.*

17- *Cass. Com. 21 mars 1995, R. des Huissiers et de justice, table analytique quinquennale, 1993-1997, numéro spécial, vol. 51, n°95-1383.*

18- *Cass. Civ. 1er Ch. 11 avril 1995, R. des Huissiers et de justice, table analytique quinquennale, 1993-1997, numéro spécial, vol. 51, n°95-1384.*

19- *Cass. Civ. 1er Ch. 1 oct. 1996, R. des Huissiers et de justice, table analytique quinquennale, 1993-1997, numéro spécial, vol. 51, n°97-598.*

20- *Cass. Civ. 3ème Ch. 27 nov. 1996, R. des Huissiers et de justice, table analytique quinquennale, 1993-1997, numéro spécial, vol. 51, n°97-854.*

21- *Cass. Civ. 1er Ch. 28 janv. 1997, R. des Huissiers et de justice, table analytique quinquennale, 1993-1997, numéro spécial, vol. 51, n°97-1062.*

22- *Cass. Com. 13 juin 1977, DS, 1977, IR, 454.*

23- *Cass. Com. 20 nov. 1978, D. 1979, IR, 360.*

24- *Cass. Com. 11 fév. 1997, R. des Huissiers et de justice, table analytique quinquennale, 1993-1997, numéro spécial, vol. 51, n°97-1194.*

25- *Cass. Com. 25 mars 1997, R. des Huissiers et de justice, table analytique quinquennale, 1993-1997, numéro spécial, vol. 51, n°97-997.*

26- *Cass. Com. 11 avril 1995, R. des Huissiers et de justice, table analytique quinquennale, 1993-1997, numéro spécial, vol. 51, n°95-1384.*

27- *Cass. Com. 29 avril 1997, R. des Huissiers et de justice, table analytique quinquennale, 1993-1997, numéro spécial, vol. 51, n°97-1382.*

28- *Cass. Civ.1er Ch. 20 déc. 1994, R. des Huissiers et de justice, table analytique quinquennale, 1993-1997, numéro spécial, vol. 51, n°95-490.*

29- *Cass. Civ. 3 mai 1973, Bull. civ. III, n° 103.*

30- *Cass. Com. 1er, juillet 1969, Bull. civ. IV, n° 255.*

31- *Cass. Com.9 févr. 1965, Bull. civ. III, n° 103.*

32- *Cass. Civ. 7 févr. 1973,JCP. 1975, II, 17918, note GHESTIN.*

33- *Cass. Com. 11 mai 1965, Bull. civ. III, n° 306.*

34- *Cass. Com. 27 avril. 1979, JCP. 1979, IV, n° 214.*

35- *Cass. Com. 10 juin 1980, D. 1980. note GUYON.*

36- *Cass. Com., 13 avril 1976, JCP., 1977, II, 18669, note BEY.*

**II- Cours d'appel et tribunaux commerciaux :**

1- ***CA. Lyon,*** *3ème Ch., 28 mai 1993, R. des Huissiers et de justice, table analytique quinquennale, 1993-1997, numéro spécial, vol 51, n° 93-1121.*

2- *CA. Angers, 7 fév. 1994. R. des Huissiers et de justice. table analytique quinquennale, 1993-1997. numéro spécial, vol. 51, n°94-825.*
3- *CA. Dijon, 1^er^ Ch. 15 nov. 1994, R. des Huissiers et de justice, table analytique quinquennale, 1993-1997, numéro spécial, vol. 51ème, n°95-1383 et n°96-114.*
4- *CA. Dijon, 15 fév. 1994, R. des Huissiers et de justice, table analytique quinquennale, 1993-1997, numéro spécial, vol. 51ème, n°95-1383 et n°94- 829.*
5- *CA. Grenoble, 12 oct. 1920, D.P. 1921, II, 43, note RIPERT.*
6- *CA. Poitiers, 24 fév. 1993, R. des Huissiers et de justice, table analytique quinquennale, 1993-1997, numéro spécial, vol. 51ème, n°94-476.*

## Les périodiques françaises خامسا : الدوريات الفرنسية

- **La Revue,** *R. Des Huissiers de justice, table analytique quinquennale, 1993-1997*
- **Recueil Dalloz Sirey.**
- **La Semaine Juridique J. C. P.**

## Les abréviations françaises الاختصارات الفرنسية

| | |
|---|---|
| **- Art.** | *Article* |
| **- Bull.** | *Bulletin des arrêts de la Cour de cassation* |
| **- CA.** | *Cour d'appel* |
| **- Cass.** | *Arrêts de la Cour de cassation* |
| **- Cass. Civ.** | *Cour de cassation (Chambre civile)* |
| **- Cass. Com.** | *Cour de cassation (Chambre commerciale)* |
| **- Cass. Crim.** | *Cour de cassation, Chambre criminelle* |
| **- Chron.** | *Chronique* |
| **- D.** | *Recueil Dalloz* |
| **- Doct.** | *Doctrine* |
| **- D. S.** | *Dalloz – Sirey.* |
| **- D. S. chr.** | *Dalloz – Sirey, chronique.* |
| **- D. S. Somm.** | *Dalloz – Sirey, sommaires commentées.* |
| **- Ed.** | *Edition* |
| **- Fasc.** | *Fascicule* |
| **- Gaz. Pal.** | *Gazette du Palais* |
| **- IR.** | *Informations rapides. Recueil Dalloz* |

- **J.-Cl. Ency. des huissiers** *Juris-Classeur, Encyclopédie des huissiers*
- **J.-Cl. Procé. Civ.** *Juris-Classeur, Procédure Civile*
- **J.-Cl. Civ.** *Juris-Classeur Civile*
- **JCP. éd. G.** *La Semaine juridique, édition générale*
- **JCP. éd. CI.** *La Semaine Juridique, édition commerce et de industrie*
- **JCP. éd. E.** *La Semaine Juridique, édition entreprise*
- **JO.** *Journal officiel*
- **L.** *Loi*
- **LGDJ.** *Librairie générale de droit et de jurisprudence*
- **Op. Cit.** *Opere citato*
- **P.** *Page*
- **Préc.** *Ouvrage précité*
- **PUF.** *Presses universitaires de France*
- **RJDA.** *Revue de jurisprudence de droit des affaires*
- **RJ com.** *Revue de jurisprudence commerciale*
- **Trib. Com.** *Tribunal de commerce*
- **N°** *Numéro*
- **Obs.** *Observations*
- **T.** *Tome*
- **Vol.** *Volume*

## الفهـــرس